

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019

חלק א'-

2 תיאור עסקי החברה לשנת 2019

חלק ב'-

96 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2019

חלק ג'-

122 דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

חלק ד'-

226 פרטים נוספים על החברה

250 מידע כספי נפרד

חלק ה'-

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח

266 הכספי ועל הגילוי

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019

חלק א' - תיאור עסקי החברה לשנת 2019

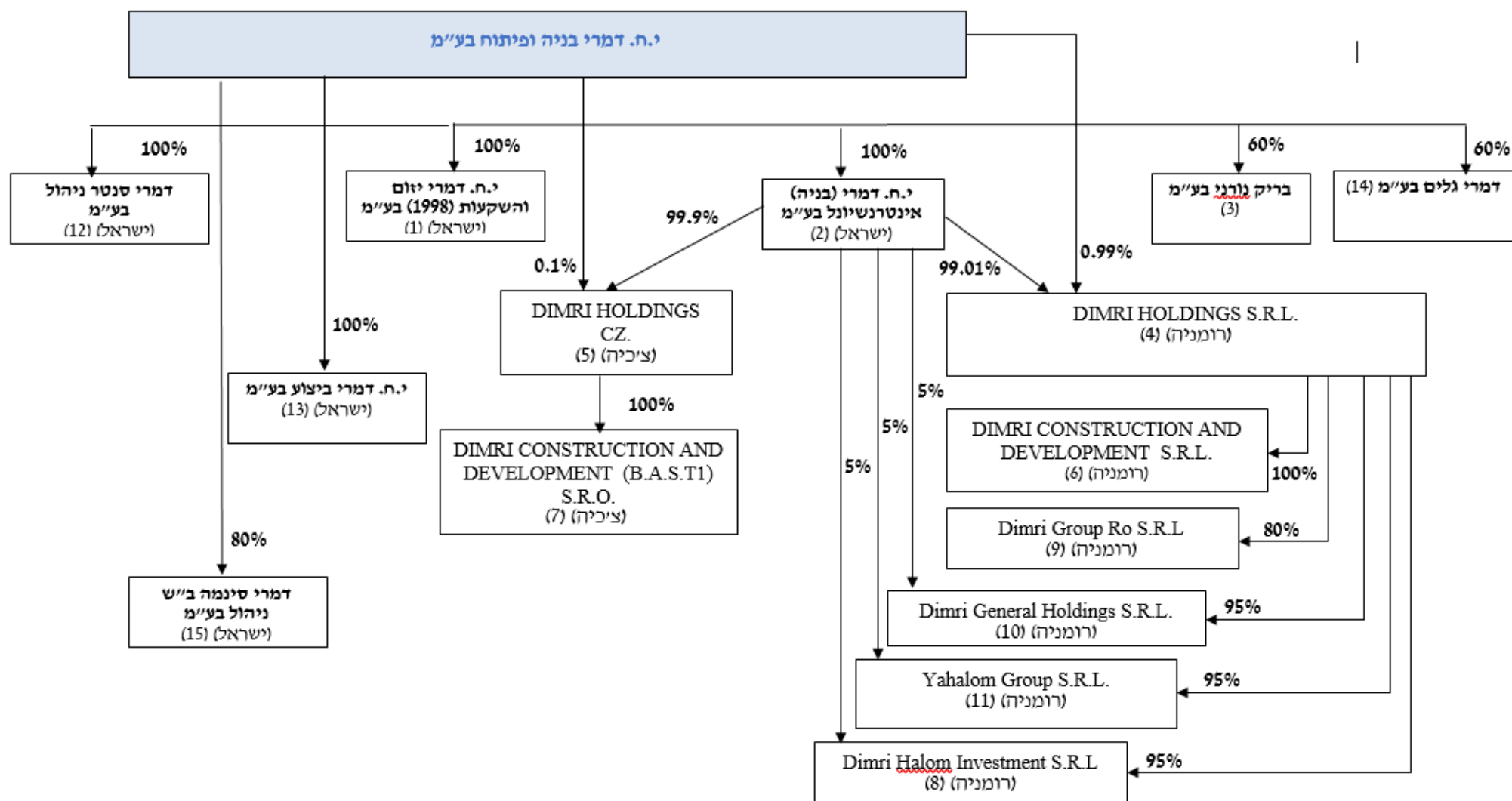
תוכן העניינים

עמוד

3	1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	.1
3	1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקית	
6	1.2 תחומי פעילות	
6	1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	
6	1.4 דיבידנדים	
7	2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	.2
8	3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	.3
8	3.1 סביבה מקרו-כלכלית בישראל	
8	3.2 סביבה מקרו-כלכלית ברומניה	
8	3.3 גורמים חיצוניים	
12	4. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	.4
12	4.1 תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ	
64	4.2 תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל	
73	4.3 תחום פעילות נדל"ן מניב בארץ ובחו"ל	
89	4.4 פעילויות נוספות	
89	4.5 עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה	

1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 1.1.1. החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 9 ביולי 1989.
- 1.1.2. בחודש מאי 2004 הונפקו ניירות הערך של החברה לציבור ומאז הם נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. באותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית.
- 1.1.3. מיום הקמתה החברה עוסקת בארץ בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ובנדל"ן מניב והחל מהמחצית השנייה של שנת 2006 עוסקת החברה גם בפעילות במזרח אירופה.
- 1.1.4. החברה נמצאת בשליטתו של מר יגאל דמרי באמצעות חברות שבשליטתו.
- 1.1.5. להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדו"ח:



- (1) י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ מחזיקה בקרקע באשקלון.
- (2) י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ מרכזת את פעילות החברה בחו"ל וכן מעניקה שירותי ניהול לפעילות הנדל"ן המניב בארץ.
- (3) בריק נורני בע"מ הינה חברה לביצוע פעילות איטום ובידוד.
- (4) Dimri Holdings S.R.L הינה חברת החזקות המחזיקה בחברות המחזיקות נכסים ברומניה.
- (5) Dimri Holdings CZ הינה חברה המחזיקה בחברה המחזיקה בקרקע בצ'כיה.
- (6) Dimri Construction And Development S.R.L מחזיקה בפרויקט הידוע כגנצ'ה 1.
- (7) Y.H. Dimri Construction and Development (B.A.S.T 1) S.R.O הינה חברה המחזיקה בקרקע בצ'כיה.
- (8) Halom Investments S.R.L מחזיקה בקרקע בפיפרה, רומניה.
- (9) Dimri Group מחזיקה בקרקע למבנה מסחרי בפלוישט, רומניה.
- (10) Dimri General Holdings S. R.L מחזיקה בקרקע בגנצ'ה, רומניה.
- (11) Yahalom Group S.R.L מחזיקה בקרקע למגורים בפלוישט, רומניה.
- (12) דמרי סנטר ניהול בע"מ- חברת ניהול של המרכז המסחרי "דמרי סנטר" (לשעבר B-Center) בכפר סבא.
- (13) י.ח. דמרי ביצוע בע"מ מרכזת את תחום שינויי הדיירים בפרויקטים שהחברה מבצעת בשותפות עם שותפים נוספים.
- (14) דמרי גלים הינה חברה העוסקת בהתחדשות עירונית, בעיקר מסוג תמ"א 38/2.
- (15) דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ הינה חברה העוסקת בניהול מתחם הסינמה סיטי בבאר שבע ומוחזקת ע"י החברה בשיעור של 80%.

1.2 תחומי פעילות

לחברה שלושה תחומי פעילות, המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן:

1.2.1 ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ

במסגרת פעילות זו עוסקת החברה ברכישת קרקעות ובייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו (ראו סעיף 4.1 להלן).

1.2.2 ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל

במסגרת פעילות זו רכשה החברה קרקעות במזרח אירופה לצורך ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו, ועוסקת בשיווק ומכירה של דירות מגורים שיבנו (ראו סעיף 4.2 להלן).

1.2.3 נדל"ן מניב בארץ ובחו"ל

במסגרת פעילות זו עוסקת החברה בייזום, הקמה, מכירה, רכישה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, מסחר ותעשייה (ראו סעיף 4.3 להלן).

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו לתאריך הדו"ח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות על-ידי בעלי ענין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

ביום 14 בנובמבר 2019, הושלמה הנפקה פרטית של 772,666 מניות רגילות של החברה לחברת כלל חברה לביטוח בע"מ ולהראל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים מטעמן (להלן בסעיף זה: "כלל" ו-"הראל", בהתאמה), כך שהוקצו לכלל 561,939 מניות רגילות של החברה ולהראל 210,727 מניות כאמור וזאת עקב מימוש אופציות שמומשו על ידי הגופים האמורים במחיר מימוש של 79 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 19 בספטמבר 2019, 24 בספטמבר 2019 ו- 2 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-097267, 2019-01-082749 ו- 2019-01-093423, בהתאמה), המובאים כאן על דרך ההפניה.¹

1.4 דיבידנדים

לפירוט בדבר דיבידנדים שחולקו בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, ראו באור 28 לדוחות הכספיים. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019 עומדת על סך של 806,434 אלפי ש"ח.

מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 9 במאי 2004 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות לפיה בכוונת החברה החל משנת 2005 לחלק שליש מהרווח הנקי שלה כדיבידנד וזאת בכפוף להוראות כל דין ובהתחשב בתזרים המזומנים הצפוי של החברה באותה עת, בתכנית ההשקעות של החברה ובהיבטי מס אשר ינבעו מחלוקת הדיבידנד. מובהר כי שינוי בעתיד של מדיניות הדיבידנד כאמור טעון החלטת דירקטוריון.² עוד מובהר כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות כאמור בכל עת ללא כל צורך באישור נוסף מגוף כלשהו.

מגבלות על חלוקת דיבידנד

במסגרת דו"ח הדירוג שניתן על-ידי מידרוג בע"מ לאגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה נקבעו גורמים אשר עלולים לפגוע בדירוג והכוללים, בין היתר, חלוקת דיבידנדים בסכומים מהותיים אשר יפגעו באינטנות הפיננסית של החברה.

החברה התחייבה בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ה' – ח') של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב באותן סדרות, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מסכומים שנקבעו באותם שטרי נאמנות. בנוסף נקבעה בשטרי הנאמנות הנ"ל התחייבות החברה לעמוד בתניות פיננסיות של הון עצמי מתואם מינימאלי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו והון עצמי למאזן, אשר עלולים להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפירוט מלא של המגבלות וההתחייבות האמורות ראה תיאור שבסעיף 13 לדוח הדירקטוריון.

¹ ביום 18 בספטמבר 2019 חתמה החברה על שני הסכמים נפרדים אחד עם כלל והאחר עם הראל להקצאת מניות החברה לאותם גופים, ואשר ביצועם כפוף לכך, בין היתר, כי הצעת החברה במסגרת הסדר החוב של אפריקה-ישראל להשקעות בע"מ תתקבל ותושלם, באופן שאפריקה ישראל תהיה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (להלן: "ההסכמים"). ההסכמים כוללים מנגנון לפיו במקרה של סיום ההסכמים מבלי שהושלמו, לרבות במקרה בו הצעתה של החברה לא התקבלה במסגרת הסדר החוב, החברה תקצה להראל ולכלל כתבי אופציה הניתנים למימוש החברה שיהיו לאחר הקצאתם 1.126% ו- 3% בהתאמה מהון המניות המוקצה של החברה. יצוין כי הצעת החברה במסגרת הסדר החוב האמור לא התקבלה לבסוף.

² ביום 30 במרץ 2014 אישר דירקטוריון החברה כי המדיניות האמורה הינה עדיין בתוקף.

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה אודות תחומי הפעילות בשנים 2017, 2018 ו-2019 ראו באור 38 בדוחות הכספיים.
להסבר בדבר ההתפתחויות בנתונים הכספיים הנ"ל ראו הסברי הדירקטוריון בפרק ב'.

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15

החל מיום 1.1.2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 ("הכנסות מחוזים עם לקוחות"), לפיו החברה תכיר בהכנסות ממכירת דירות בישראל לאורך תקופת ההקמה של הדירות, וזאת חלף הכרה בהכנסה במועד מסירת הדירות, כפי שהיה נהוג לפני כניסת התקן לתוקף. לפרטים אודות השפעות תקן IFRS 15 על החברה, ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

3.1. סביבה מקרו-כלכלית בישראל³

פרמטרים מאקרו כלכליים:		לשנה שנסתיימה ביום:	
		31.12.2019	31.12.2018
תוצר מקומי גולמי (מיליארדים)		כ-1,408.3	כ-1,327
תוצר לנפש		155,613	146,117
שיעור צמיחה בתוצר המקומי גולמי		3.5%	3.3%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש		1.6%	1.3%
שיעור אינפלציה		0.6%	0.8%
התשואה על אגרת חוב ממשלתית ל-10 שנים ⁴		0.9%	2.3%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁵		A1	A1
שע"ח דולר / אירו ליום המסחר האחרון של השנה		3.8782 / 3.456	3.7480 / 4.2916
מדד תשומות הבניה למגורים ⁶		114.5	113.3
התחלות בניה ⁷		כ-50,830	כ-51,950
מגורים (מ"ר)		כ-9.5 מיליון מ"ר	כ-9.1 מיליון מ"ר
מגורים (יח"ד)			

3.2. סביבה מקרו כלכלית ברומניה⁸

בהתאם לנתוני האיחוד האירופי, רומניה נהנתה מצמיחה כלכלית בשנים האחרונות, אך בשנתיים האחרונות חלה האטה בצמיחה זו כאשר ההערכות הן (נכון לפברואר 2020) כי בשנת 2019 הצמיחה הריאלית תעמוד על 3.9% (לעומת צמיחה ריאלית של 4.4% בשנת 2018. כמו כן, בשנת 2020 הציפייה היא לצמיחה של 3.8%.

3.3. גורמים חיצוניים

להלן פירוט הגורמים החיצוניים המרכזיים המשפיעים על פעילות החברה והתפתחויות ביחס אליהם:

3.3.1. משבר הקורונה

נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן: "נגיף הקורונה"), אשר התפרץ לראשונה בסין בחודש דצמבר 2019, ממשיך בימים אלו להתפשט במדינות נוספות בעולם, לרבות בישראל. קובעי המדיניות בעולם נאלצים לנקוט בצעדים חסרי תקדים על מנת למגר את המגיפה. בישראל בוטלו טיסות רבות ליעדים רבים בעולם עד כדי השבתה כמעט מוחלטת של תנועת המטוסים מנתב"ג, נקבעה חובת בידוד ל-14 ימים לכל השבים מחו"ל, ניתנה הוראה לאיסור התקהלות, סגירת קניונים, מרכזים מסחריים ומקומות בילוי, צמצום הגעה למקומות העבודה, צמצום התחבורה הציבורית וביטול כלל הלימודים בכל מוסדות ההשכלה, לרבות בתי הספר והגנים. כמו כן התפרצותו של הנגיף הביאה לכך ששוקי ההון בעולם (לרבות בישראל) הגיבו בחריפות ונרשמו ירידות חדות בכלל השווקים. להערכת החברה במידה והמשבר יתארך, ובפרט ככל שצעדי המניעה יחמירו ומספר החולים יעלה, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע על פעילות חברות רבות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה. בתחום הייזום למגורים עלול המשך המשבר להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה, להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי גלם ובכח אדם והתייקרות עלות האשראי הנלקח על ידי החברה), ובירידת מחיר המכירה של הדירות הנמכרות על ידי החברה. בתחום הנדל"ן המניב

³ הנתונים בסעיף זה מבוססים, בין היתר, על נתוני בנק ישראל (<http://www.bankisrael.gov.il>) ופרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "החשבונות הלאומיים לשנת 2019" (מרץ 2020).

⁴ http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201708389.

⁵ מתוך אתר בנק ישראל (תשואה לפידיון של אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה ל-10 שנים ברוטו).

⁶ <https://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/CreditRatingMethodology.aspx>

⁷ מתוך מאגר נתוני למ"ס (לפי בסיס יולי 2011).

⁸ מתוך פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "התחלת הבנייה וגמר הבנייה בשנת 2019" מיום 15.3.2020.

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2020/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%AA-%D7%94%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%94%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2019-.aspx>

⁸ יובהר כי כל הנתונים אודות הסביבה המקרו כלכלית ברומניה הינם למיטב ידיעת החברה, והינם לקוחים מפרסומים של האיחוד האירופי באתר שכתובתו: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip121_en.pdf. יובהר כי החברה לא בדקה את אמיתות הנתונים.

עלולה הימשכות המשבר להשפיע על הכנסותיה של החברה מדמי שכירות, להביא לירידה בביקושים לשטחים להשכרה וכן להביא לפגיעה ביכולתם של שוכרים לעמוד בהתחייבויותיהם. נכון למועד פרסום הדו"ח, אין ביכולת החברה לאמוד את ההשלכות הישירות והעקיפות האפשריות של המשבר על פעילותה ותוצאותיה העסקיות. כמו כן, ככל שמשבר הקורונה יתארך וככל שתבוטל הגדרת תחום הבניה כחיוני למשק, הדבר עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות.

למען הסר ספק יובהר, כי הערכות החברה כאמור לעיל, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה, ועל כן, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על העובדות כמו שהן במועד פרסום דוח זה ואולם הן יכולות להשתנות במהירות רבה. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בארץ ובעולם ותמשיך ותעדכן בדבר השלכות מהותיות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ככל שתהינה. מובהר כי כלל המידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה (לרבות המידע אודות משך הפרויקטים הצפוי, עלותם, ההכנסות והרווחיות הצפויה מהם) הינו כפוף, בנוסף להסתייגויות הקיימות, להשפעת מגפת הקורונה על תחומי פעילותה השונים של החברה.

מדיניות הממשלה

3.3.2.

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בענין מכסות עובדים זרים כמפורט להלן, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם יחד משפיעים על הביקוש וההיצע לדירות למגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בשנת 2015 החליטה הממשלה להקים מטה דיור לאומי במשרד האוצר, שמטרתו להבטיח את יישום מדיניות הממשלה בתחום הדיור. בנוסף לכך, העביר משרד הפנים את מנהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות לסמכות משרד האוצר ומשרד הבינוי גם הוא העביר את רשות מקרקעי ישראל לסמכות משרד האוצר. אי הוודאות הפוליטית השוררת בישראל עשויה להשפיע על מדיניות הממשלה בעניין תחומי הפעילות הרלוונטיים לחברה.

השפעת מדיניות הממשלה בצד הביקוש

בשנים האחרונות הגבירה הממשלה את מעורבותה בשוק הנדל"ן למגורים במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות.

חברת "דירה להשכיר" – חברה ממשלתית שנוסדה במטרה להקים מתחמי מגורים שיהיו מיועדים להשכרה ארוכת טווח (לפחות 20 שנה), כאשר 25%-50% מיחידות הדיור תהיינה מיועדות לדיור בשכר דירה מפקח לזכאים, ויתרת יחידות הדיור יושכרו בשוק החופשי. בשנת 2017 פורסמו מספר מכרזים להקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, בין היתר בשוהם, רמלה, ראשון לציון ובאר יעקב. עוד בעניין שכירות ארוכת טווח, שר האוצר חתם בחודש אוגוסט 2016 על צו מכוחו וועדות מקומיות עצמאיות יכולות לראשונה (חלף הסמכות שהייתה נתונה לוועדות המחוזיות בלבד) לאשר תכניות לשכירות ארוכת טווח במחירים נמוכים בלפחות 20% ממחיר השוק, מעונות סטודנטים ודיור מוגן על קרקעות ציבוריות.⁹

תכנית "מחיר למשתכן" – במסגרת התכנית, המדינה מזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה, ובתמורה המדינה מסבסדת עד 80% מעלות הקרקע המוצעת לבנייה. משרד הבינוי והשיכון קובע מפרט בניה מחייב ליחידות דיור שישווקו במסגרת מכרזים אלה (ולא ניתן לחרוג ממנו גם בהסכמת הרוכש), כאשר כלל הדירות המשווקות במסגרת המכרזים ישווקו לזכאים/רוכשי דירה ראשונה. על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו על-ידי רוכשים כאמור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור.

על-פי נתוני משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, עד לחודש נובמבר 2019 זכו בהגרלות מחיר למשתכן מעל ל-68,000 משקי בית, ב-84 ישובים ברחבי הארץ. כמו כן, כ-4000 זכאים קיבלו את דירותיהם ול-27,000 יחידות דיור ניתן היתר בניה, רובם בשלבי בניה שונים. בנוסף, כ-12,000 יחידות דיור נמצאות בהליכי תכנון בוועדות המקומיות לתכנון ובניה.¹⁰ ביום 8.12.2019 אישרה הממשלה את המשך התכנית במהלך שנת 2020.¹¹ להערכת החברה הביקוש מצד יזמים וקבלנים לקרקעות שלא חלות עליהן התכניות הנ"ל, מביא לעליה במחירי הקרקעות שאינן משווקות על-ידי רמ"י.

⁹ כמו כן, הצו מעניק סמכות לכלל הוועדות המקומיות להגדיל שטחים המאושרים למטרות המצוינות לעיל מעבר למה שהוגדר בתכנית. ¹⁰ הנתונים בסעיף זה מבוססים, בין היתר על הודעות שפרסם משרד הבינוי והשיכון באתר השירותים והמידע הממשלתי, ידי משרד האוצר. <https://www.gov.il/he/departments/news/news-18112019>. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, טרם פורסם דוח סיכום לשנת 2019 על

לפרטים ראו הודעת משרד הבינוי והשיכון בעניין: <https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-08122019>.

החברה משתתפת מעת לעת במכרזי מחיר למשתכן, זאת במקביל לרכישת קרקעות נוספות שלא במסגרת מכרזים אלה.

השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע

ניסיון הממשלה להוזיל את מחירי הדיור כאמור נעשה באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הבירוקרטיים הנדרשים. כך, למשל, במסגרת מודל 'הסכמי ג' משרד הבינוי ורמי"י מתקשרים בהסכמים מיוחדים עם רשויות עירוניות, הקובעים לוחות זמנים מקוצרים להקמת פרויקטים ומקורות תקציביים לפיתוח תשתית כוללת ליחיד, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים. בנוסף לכך, בדצמבר 2015 פורסמה הוראת שעה, שמטרתה להגדיל את היצע יחידות הדיור, והיא תאפשר לוועדות המקומיות להוסיף עד 20% לשטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים, ובלבד שהתוספת תשמש רק להוספת יחידות דיור מעבר למותר על-פי התכנית, ובבניין שטרם התחילה הקמתו. הוראת השעה לא חלה על פרויקטים מסוג תמ"א 38. יצוין כי תוקפה של הוראת שעה זו אמור היה לפוג ביום 3.1.2020, אך לאור פיזור של הכנסת ה-22, פרסם מנהל התכנון הנחיה לפיה בהתאם לחוק יסוד: הכנסת, הוארכה הוראת השעה עד תום 3 חודשים מעת כינון הכנסת ה-23 (קרי יוני 2020).

בחודש נובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה כי תמ"א 38 תוארך בשלוש שנים בלבד ותסתיים בחודש אוקטובר 2022.

באוגוסט 2016 פורסם תיקון 108 לחוק התכנון והבניה (כהוראת שעה למשך 5 שנים), ובו נקבע כי ככל שתבקש לכך על-ידי היזם, תיתן הוועדה המקומית הקלה לתוספת דירות למגורים בשיעור של 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה על מגרש (או על מספר מגרשים גובלים, לפי העניין), אף אם נקבע בתכנית החלה על המגרש כי סטייה מהוראות התכנית לעניין זה תהיה סטייה ניכרת, וזאת בהתקיים כל התנאים שנקבעו בחוק (לרבות לעניין שטח הדירות בתוספת, הסכמת כל בעלי הזכויות במגרש, ייעוד המגרש לבניה רוויה ועוד).¹²

עדכוני חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין

3.3.3

ביום 23.6.2015 פורסם ברשומות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 81 והוראת שעה), התשע"ה-2015, לפיו נקבעו בהוראת שעה לחמש שנים (עד ליום 31.12.2020) שיעורי מס רכישה גבוהים יותר לרוכשי דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה, בשיעורים של 8%–10%, על מנת לנסות ולהשפיע על מחירי הדיור. עוד קובע התיקון כי שיעורי מס הרכישה על דירות להשקעה שנקבעו בהוראת שעה קודמת, בשיעורים של 5%–10%, יהפכו להוראת קבע ויחולו בתום חמש השנים כאמור.

ביום 15.10.2015 פורסם ברשומות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 82), התשע"ה-2015, לפיו יתוקן סעיף 48א(ג) לחוק כך שייקבע כי במכירת דירת מגורים מזכה, כהגדרתה בחוק, הפטורה ממס על חלק מהשבח הריאלי, יהיה פטור ממס גם על הסכום האינפלציוני החייב.

ביום 6.4.2016 פורסם ברשומות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 85), התשע"ו-2016, לפיו נקבע בהוראת שעה לחמש שנים כי פרק הזמן למכירת דירת מגורים שבו תיחשב הדירה הנמכרת כ"דירה יחידה" ויחולו שיעורים מופחתים של מס (הן לעניין מס שבח והן לעניין מס רכישה), יעמוד על 18 חודשים, במקום תקופה של 24 חודשים שהייתה קבועה קודם לכן בחוק – והכל מתוך כוונה לעודד רוכשי דירות חלופיות להקדים ולמכור את דירותיהם הראשונות. להערכת החברה, תיקוני החקיקה וההכבדה בשיעורי מס הרכישה על דירות להשקעה פוגעים בכדאיות של משקיעים ושל תושבי חוץ לרכוש יחיד ובכך מצמצמים את היקף שוק הדירות להשקעה.

הקשחת תנאי המימון בענף הבניה

3.3.4

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס על שוק ההון. בתקופות מסוימות חלה הקשחה של מדיניות הבנקים במתן אשראי שגרמה לגידול בעלויות האשראי, בין היתר בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים בנושא הלימות הון והגבלת החשיפה של הבנקים לענף הבניה בישראל לאחוז מסוים מכלל תיק האשראי (כאשר במסגרת זו נכללים גם פרויקטים בתחום התשתיות, נדל"ן מסחרי והבניה הציבורית). כאשר קיימת הקשחה היא באה לידי ביטוי הן בדרישה מצד הבנקים להעלאת שיעור ההון העצמי שיועמד על-ידי החברה והן בתנאי העמדת האשראי, לרבות הגדלת עמלות ומרווחי ריבית. בשנת 2016 החלה מגמה מצד הרגולטור לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לענף הנדל"ן.¹³ ובשנת 2017 הורגשה הקלה מסוימת במתן האשראי, בין היתר,

¹² החובה על מתן ההקלה לא תחול במחוזות צפון ודרום או ביישוב ששר האוצר קבע כי קיים בו מלאי מספיק של דירות קטנות או אין הצדקה לחייב מתן הקלה כאמור.

¹³ בשנת 2017 פרסם המפקח על הבנקים תיקון להוראות ניהול בנקאי תקין בנושא מדידה והלימות הון, על-פיו סיכון האשראי שהבנקים ביצעו כנגדו ביטוח מול חברות ביטוח בחו"ל יסווג בעיקרו בענף שירותים פיננסיים במקום אשראי לענף הנדל"ן.

בעקבות העובדה שהחלו לאפשר לחברות ביטוח להעניק ליווי פיננסי לפרויקטים, וכן בעקבות תיקון חקיקה המאפשר מתן ערבות חוק מכר על מחיר הדירה ללא רכיב המע"מ. מגמה זו נמשכה במהלך שנת 2018 ובתקופת הדו"ח.

יצוין כי ביום 15.3.2020 הפיקוח על הבנקים פרסם מספר הקלות רגולטוריות על רקע התפשטות נגיף הקורונה, ובהן הקלה בהלוואות לקבלנים. בפרסום נכתב כי במטרה לתמוך בהמשך פעילות ענף הנדל"ן ולסייע לקבלנים לעמוד בצרכי המימון המתגברים, לנוכח הצפי של מחסור בעובדים ועיכובים בבניה, בנקים יוכלו להגדיל את האשראי לענף הבינוי והנדל"ן, כך שסך האשראי (בניכוי תשתיות לאומיות) יעלה משיעור של 20% ל-22% מסך כל תיק האשראי של הבנק (סך המגבלה, כולל תשתיות, תעמוד על 24%). הקלה זו תאפשר למערכת הבנקאית להגדיל את האשראי לענף בהיקף של כ-15 מיליארדי שקלים.

זמינות כח אדם

3.3.5.

בענף הבנין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ח (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העליה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבניה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. חלק מכוח האדם המועסק בחברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה. על כן, למחסור בכח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה, ובתוך כך עלולה לגדול עלות העבודה והביצוע בפרויקטים בהם תהיה חריגה מלוחות הזמנים.

שיעור הריבית במשק

3.3.6.

שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים ועל מחירי האשראי למימון פרויקטים לבניה.

מזה מספר שנים מתערב בנק ישראל בשוק המשכנתאות בניסיון למתן את היקף הביקוש. החל מחודש ספטמבר 2013 הוחלו מגבלות חדשות של בנק ישראל על מתן הלוואות לדיור (הגבלות נקבעו על משקל ההלוואה בריבית משתנה, על תקופת מועד פירעון סופי, וכן נקבע כי לא יאושרו הלוואות לדיור בשיעורי החזר מהכנסה הגבוהים מ-50%, וכי הלוואות בשיעורי החזר מהכנסה הגבוהים מ-40% ישוקללו ב-100% לצורך חישוב יחס הלימות ההון).¹⁴ בחודש ספטמבר 2014 פרסם המפקח על הבנקים תיקון למגבלות כאמור, לפיו עד ליום 1 בינואר 2017 על התאגידים הבנקאיים להגדיל את יעד הון עצמי רובד 1 בשיעור המבטא 1% מיתרת ההלוואות לדיור.

לריבית הנמוכה במשק (ירידה הדרגתית מ-1.75% בחודש ינואר 2013 ל-0.1% החל מחודש פברואר 2015, ועליה ב-0.15% נקודות האחוז לרמה של 0.25% ביום 26 בנובמבר 2018 ועד ליום 24 בפברואר 2020) השפעה על החברה בין היתר כמפורט להלן:

בצד מחירי האשראי (הלוואות שנלקחות על ידי החברה למימון פרויקטים), רושמת החברה ירידה בהוצאות המימון.

בצד הביקושים הינה מסייעת, ככלל, למתן אשראי זול יותר לרכישת דירות מגורים ומעודדת גידול בביקושים לרכישת דירות מגורים ברמות מינוף גבוהות. לדברי הועדה המוניתרית של בנק ישראל מפברואר 2020, בקשר עם ההחלטה להותיר את הריבית ללא שינוי (ברמה של 0.25%), מחירי הדירות עלו ב-2019 ב-3%. בנוסף, מספר העסקאות המשיך לגדול, בפרט בקרב הרוכשים דירה לראשונה, על אף הירידה המתמשכת בהיקף הבניה למגורים, בהובלת רוכשי דירות ראשונות ומשפרי דור. היקף המשכנתאות ממשיך להתרחב, וריבית המשכנתאות הוסיפה לרדת. כך למשל, בסוף ינואר 2020 הריבית הריאלית המשוקללת הייתה 1.1%, וזאת לעומת ריבית של 1.9% בסוף חודש דצמבר 2018.¹⁵ יצוין כי ככל שהריבית תעלה, עלולה להיות לכך השפעה על פעילות החברה.

¹⁴ אתר בנק ישראל: <http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/21-08-2013-loans.aspx>

¹⁵ בנק ישראל, דיווח לציבור על הדיונים המוניתרית שערך בנק ישראל על גובה הריבית מחודש פברואר 2020: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/24-2-2020.aspx>. כמו כן, הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות למדד עמדה בסוף חודש דצמבר 2019 על 2.69%, וזאת לעומת ריבית של 3.51% בסוף חודש דצמבר 2018.

4.1. תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ

מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,¹⁶ בשנת 2019 מספר הדירות שהונפקו בגינן היתרי בנייה הוא כ-55,420, עלייה של 8.3% לעומת שנת 2018. כמו כן, החלה בנייתן של כ-50,830 דירות (אומדן שנתי ראשון), ירידה של כ-2.2% בהשוואה לשנת 2018 (51,950). בנוסף, הסתיימה בנייתן של כ-50,950 דירות (ללא שינוי מהותי בהשוואה לשנה שעברה – 50,670).

בשנת 2019 כ-20% מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת "מחיר למשתכן", אחוז דומה לשנת 2018. נכון לסוף שנת 2019, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ-122.3 אלף דירות לערך. שטח התחלות הבנייה לכל היעודים הסתכם בשנת 2019 בכ-12.9 מיליון מ"ר (ירידה של כ-0.8% לעומת שנת 2018), מתוכם כ-73.6% נועד למגורים. בהשוואה לשנת 2018, שטח הבניה למגורים עלה ב-4.5% ושטח הבניה שלא למגורים ירד בכ-13.2%.

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בשנת 2019 עמדה על 50,270 דירות. נתונים אלה מראים כי ישנה מגמת עלייה בקצב של 1.4% מחודש מרץ 2018 עד לחודש דצמבר 2019, לאחר שבין החודשים יוני 2016 עד פברואר 2018 נרשמה מגמת ירידה בקצב של 1.3% לחודש.¹⁷

המגבלות העיקריות בצד ההיצע, לפי סקר הערכת חברות הבנייה, הן מחסור בקרקע זמינה, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ומחסור בעובדים מקצועיים. יצוין כי על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2019 כ-30% ממנהלים בענף הבינוי הגדירו "מחסור בקרקע זמינה לבנייה" ו/או בעיכובים בקבלת היתרים/אישורים כמגבלה חמורה בפעילות החברה.

על-פי סקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר, בסיכום שנת 2019 עומד מספר העסקאות על כ-110 אלף דירות מתוכן כ-93 אלף בשוק החופשי. בהשוואה לשנת 2018 גדל מספר העסקאות (כולל בסבסוד ממשלתי) בשיעור של 11%, ובנטרול העסקאות שבסבסוד ממשלתי מצטמצם שיעור הגידול בעסקאות ל-4%. כמו כן, בסיכום שנתי נמכרו בשנת 2019 כ-40 אלף דירות חדשות (כולל "מחיר למשתכן") - גידול של 31% בהשוואה לשנת 2018 והרמה הגבוהה ביותר במכירות אלו לפחות מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשות אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר). רמת שיא זו הושגה על רקע גידול חד של 72% במכירות במסגרת "מחיר למשתכן". בניכוי מכירות אלו עמד סך הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי בשנת 2019 על 23 אלף, רמה המבטאת גידול בהשוואה לשנים 2017-2018, אולם עודנה נמוכה ב-23% בהשוואה לשנת 2016.¹⁸ משלהי שנת 2016 ועד לתחילת הרבעון האחרון לשנת 2019 ניכרה מגמת ירידה בהיקפי המכירה של החברה, אשר להערכתה, נגרמה בעיקר מבלימת הביקוש המיוחסת לתכנית "מחיר למשתכן". למן הרבעון האחרון לשנת 2019 ובתחילת שנת 2020 ניכרה בחברה מגמה של גידול בביקושים ועליה בהיקפי מכירת הדירות. בסמוך למועד פרסום הדו"ח נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר מגיפת הקורונה ומורגשת אי וודאות בתחום המכירות.

4.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות

(א) האזורים הגיאוגרפים בהם מתבצעת הפעילות

החברה פועלת בישראל בייזום, פיתוח, בניה ושינוק של פרויקטים למגורים. החברה פועלת בפיזור גיאוגרפי נרחב, החל מחדרה בצפון ועד באר שבע בדרום. על פי רוב, החברה מייעדת את הדירות בעיקר לפלח השוק מהמעמד הבינוני.

(ב) סוגי פרויקטים

רכישת קרקעות

התקשרות החברה לרכישת קרקעות בישראל נעשית, בין היתר, מגופים פרטיים, בדרך כלל בעסקאות מזומן, אם כי קיימים מקרים בהם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, בהן המוכרים מקבלים בתמורה חלק מתקבולי המכירות או מיחידות הדיוור של הפרויקט. החברה נהגה להשתתף במכרזים רבים שפרסמה רמ"י ואולם בעקבות יישום תכנית "מחיר למשתכן" פחתה השתתפותה במכרזים אלה כמפורט לעיל.

¹⁶ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "התחלת הבנייה וגמר הבנייה – שנת 2019" מיום 15.3.2020:

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2020/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%AA-%D7%94%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%94%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2019-.aspx>.

¹⁷ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2019", מיום 13.2.2019:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2020/042/04_20_042b.pdf

¹⁸ סקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2019" מחודש פברואר 2020:

https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/weekly-review-10022020/he/weekly_economic_review_weekly-review-10022020.pdf

החברה נוהגת לרכוש בעיקר קרקעות זמינות לביצוע פרויקטים למגורים (אשר תכניות בנין עיר החלות עליהן אינן דורשות שינוי יעוד לצורך ביצוע תחילת הבניה ו/או שניתן לבצע בהן שינויים בקלות יחסית באמצעות הקלות). בקרקעות מסוג זה פועלת החברה לעיתים לשינוי התוכניות הקיימות על המקרקעין באופן של שינוי בתכנון הפרויקט ו/או תכנון שיאפשר הגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט, במטרה להשביחו.

עם זאת, החברה רוכשת גם קרקעות ללא תכנון, בהן נדרש לעתים אף שינוי ייעוד. יצוין, כי שינויים בתכניות בניין עיר נמשכים מספר שנים, נעשים במספר שלבים, כפופים להתנגדויות בכל שלב ושלב ואין כל וודאות כי השינויים היוזמים יאושרו במתכונת המוצעת על ידי החברה.

פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית ("פינוי בינוי" ו-"תמ"א 38/2"), בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים. פעילות זו גדלה במידה ניכרת בשנים האחרונות. לאחרונה פעילות תמ"א 38/2 החלה להתרחב עוד בשנת 2018, זאת עקב אישור תכנית הרובעים בתל-אביב. להרחבה ראה סעיף 4.1.6 להלן.

אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

(ג)

עבודות הביצוע באתרי הבניה מבוצעות בדרך כלל באמצעות קבלני משנה עימם מתקשרת החברה, כאשר החברה מנהלת את הפרויקט. חלק מקבלני המשנה הינם קבלנים אשר החברה נוהגת להתקשר עימם במספר פרויקטים ולאורך תקופה ארוכה. רכישת חומרי הבניה נעשית בחלקה על-ידי החברה ובחלקה על-ידי קבלני משנה. הבניה מתבצעת בדרך כלל באמצעות ציוד בניה הנרכש על-ידי החברה וכולל, בין היתר, ציוד מכני הנדסי, תבניות לבניה וכיו"ב.

ביצוע הפרויקטים באמצעות קבלני משנה בניהולה של החברה מקנה לחברה גמישות תפעולית, הבאה לידי ביטוי ביכולתה לבצע מספר רב של פרויקטים במקביל וכן מביא להקטנת עלויות הבניה.

על החברה ועל קבלני המשנה חלות הוראות הבטיחות שנקבעו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, כמפורט בסעיף 4.1.9(א)(5) להלן, כאשר החברה מציבה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות ומנהלי פרויקטים באתרי הבניה השונים. בנוסף, בחברה מועסקים ממונים על הבטיחות אשר מפקחים על הבטיחות באתרים.

להערכת החברה אין לה תלות בקבלן משנה מסוים. קבלני המשנה עימם מתקשרת החברה נדרשים לעמוד בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969. עוד יצוין כי בשנים האחרונות מספר חברות קבלנות בנייה קרסו ונכנסו להקפאת הליכים או נמכרו.

יצוין כי החברה משמשת בעצמה כקבלן מבצע במספר פרויקטים בהם היא מחזיקה בשותפות עם צד ג' (פרויקט ממילא, פרויקט קרית גנים בבאר שבע ופרויקט בגבעתיים).

סוגי שימושים במלאי הנמכר

(ד)

המלאי בפרויקטים של החברה בתחום ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ מורכב מיחידות דיור אשר נמכרות לקהל לקוחות החברה.

מדיניות מימון פרויקטים

(ה)

בפרויקטים למגורים המבוצעים על ידי החברה, מתקשרת החברה בהסכם ליווי פינוסי (באמצעות תאגיד בנקאי ו/או מבטח (להלן בסעיף זה: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע ומימון הבניה. הסכמי הליווי הינם בשיטת "פרויקט סגור", לפיה נפתח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי אשר בגינו ניתן האשראי. לחשבון מועברים כל התקבולים מרוכשי דירות, והכספים ממנו משוחררים לחברה בהתאם להתקדמות הפרויקט. במסגרת הסכם הליווי מעמיד הבנק לטובת החברה מסגרת אשראי לצורך רכישת הקרקע וביצוע הפרויקט. ניצול מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנה בהעמדת הון עצמי על-ידי החברה בשיעור שנגזר מעלות הקרקע. ניצול מסגרת האשראי לצורך ביצוע הבניה מותנה בהעמדת הון עצמי נוסף בשיעור שנגזר מסך עלויות הבניה הצפויות, מכירות בהיקף כספי שנקבע וביצוע עבודות הבניה בפועל, לפי דוחות המעקב שמקבל הבנק מהמפקח שמינה לפרויקט.

בפרויקטים הכוללים מספר שלבים, בדרך כלל מועמדת מסגרת האשראי לכל שלבי הפרויקט, כאשר לצורך מעבר משלב לשלב וניצול מסגרת האשראי לשלבים הבאים בפרויקט נקבעים קריטריונים נוספים, הכוללים לרוב עמידה ביעדי מכירות וביצוע בשלב הקודם של הפרויקט. לעתים מתקשרת החברה עם הבנקים גם בהסכמי ליווי נפרדים לכל שלב ושלב בפרויקט. בדרך כלל שיעור ההון העצמי הנדרש מהחברה על-ידי הבנק במסגרת הסכמי הליווי נע בין 20% ל-25% מסך העלויות הצפויות בפרויקט (כולל קרקע).

במסגרת הסכם הליווי מנפיק הבנק המלווה לרוכשי היחידות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. חברות הביטוח מנפיקות פוליסות ביטוח לפי אותו חוק.

בנוסף לריבית המשולמת על-ידי החברה בגין האשראי, משלמת החברה לבנק עמלת ליווי, עמלה בגין העמדת הערבויות הבנקאיות וכן עמלת אי ניצול אשראי.

בפרויקטים שונים שבהם ניתן הליווי הבנקאי לחברה על-ידי אותו בנק, הבנק עשוי לאשר לחברה ריתוק עודפים הקיימים בפרויקט אחד לפרויקט אחר ו/או שעבוד מלאי שטרם נמכר, זאת חלק העמדת הון עצמי.

במסגרת ההתקשרויות בין החברה לבין הבנק נקבעות דרישות לעמידה ביעדים שונים, לרבות מכירת דירות במחירים שנקבעו מראש, קצב המכירות, קצב התקדמות הבניה, עלויות הבניה והוצאת היתר בניה עד למועד שנקבע. במקרה של אי עמידה ביעדים אלה קיימת לבנק עילה להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפרעון מיידי (בפועל, בדרך כלל הבנק נוקט בצעדים אלה במקרים חריגים בלבד). הבנקים עימם מתקשרת החברה בהסכמי ליווי אישרו לחברה בכתב, כי על-פי דוחות המעקב העדכניים שהוגשו להם על-ידי המפקחים הממונים על-ידם לפיקוח ומעקב אחר ביצוע הפרויקטים החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפיהם על-פי הסכמי הליווי נכון ליום 31.12.2019 וכן ליום 29.02.2020. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד חתימת הדו"ח, החברה ממשיכה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנקים כאמור לעיל.

הבטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט בהסכם הליווי כוללים על-פי רוב שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקט.

(ו) שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות
בשנים 2017 עד 2019 לא חלו שינויים מהותיים בהיקפי הביצוע. עם זאת, בשנת 2018 חל גידול בהיקפי הפעילות של תחום ההתחדשות העירונית.

(ז) גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות:
לדעת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי והשגת מימון לביצוע הפרויקטים;
- (2) מוניטין ומיצוב עסקי;
- (3) ביצוע פרויקטים בפריסה גיאוגרפית רחבה;
- (4) הון אנושי – העסקת עובדים מקצועיים, בעלי ניסיון ונאמנות לחברה;
- (5) הקפדה על איכות השירות;
- (6) הקפדה על תכנון ואיכות הבניה;
- (7) ניסיון רב שנים בהליך הייזום, ביצוע ושיווק;
- (8) יכולת ניהול והוצאה לפועל של פרויקטי התחדשות עירונית וזאת בעיקר באמצעות איתור מתחמים פוטנציאלים, ניהול מו"מ והקשר הממושך עם דיירים וכן קידום הליכי תכנון.

(ח) מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:
מחסומי כניסה:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי הנדרש וקבלת מימון פיננסי לביצוע הפרויקטים בתנאים נוחים;
- (2) ידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ושיווק פרויקטים בתחום הבניה למגורים, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי;
- (3) יכולת איתור מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים.

מחסומי יציאה:

- (1) פרויקטים ארוכי טווח;
- (2) אחריות לרוכשי הדירות;
- (3) יכולת פירעון התחייבויות.

(ט) שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. כמו כן, למדיניות עיריות בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת

ההיתכנות של ביצוע פרויקטים באותם ערים (לדוגמא אישור תכנית הרובעים בתל-אביב). לפירוט אודות צעדי הממשלה ושינויי חקיקה במסגרת המאמץ לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן, ראו סעיף 3.3.1 לעיל. כמו כן, חלים על ענף הבניה חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות. בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על-ידי קבלני החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון (לפירוט אודות זמינות כוח האדם לבניה ראו סעיף 3.3.4 לעיל). היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות פעילות החברה ובכלל זה הוצאתם לפועל של פרויקטים, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצוע פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים מגיע לכדי מספר שנים. כמו כן, עלויות ביצוע הפרויקטים והתקורות בגינם מאמירות ברבות השנים ולאור הגידול במשך חי הפרויקט, כך שזה משפיע על שיעורי הרווחיות.

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה ראו סעיף 4.1.9 להלן.

(י) השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

עד לפני מספר שנים היה קיים גידול בקרב קהל רוכשי הדירות למטרת השקעה. כחלק מפועלו בניסיון למתן את עליית מחירי הדור, פעל משרד האוצר, בין היתר לריסון הביקושים מצד פלח אוכלוסיית המשקיעים, באמצעות הכבדת מס הרכישה כמפורט בסעיף 3.3.2 לעיל וכן הפחתת מס השבח בגין אותן דירות. בעקבות חקיקה כאמור ירד באופן משמעותי מספר הדירות הנרכשות על ידי משקיעים.

לפרטים אודות השלכות מס בתחום הנדל"ן למגורים, ראו באורים 2 כד ו-24 לדוחות הכספיים.

4.1.2. מידע כספי על תחום הפעילות

להלן נתונים תמציתיים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לגבי תחום הפעילות של יזום ובניה למגורים בישראל (באלפי ש"ח). הסכומים בטבלה שלהלן כוללים סכומים המיוחסים לפעילויות אחרות שאינן כלולות בתחומי הפעילות ואשר מסווגות להגדרת "אחרים" (לפרטים נוספים ראו באור 38 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019):

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
אלפי ש"ח			
885,442	1,004,388	950,058	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
161,880	244,020	198,972	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
2,682,459	2,324,065	2,420,374	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נכון ליום 31.12.2019 לחברה פרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון, עתודות קרקע, פרויקטים מותלים ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף כולל של כ-14,258 יח"ד, לפי הפילוח דלקמן:

סוג פרויקט		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות בתכנון		סך כל יח"ד	
סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה ביחידות הנוספות	סה"כ	חלק החברה
פרויקטים בהקמה ¹	2,076	1,757	110	55	2,186	1,812	
פרויקטים בתכנון ²	219	219	-	-	219	219	
עתודות קרקע ³	4,482	3,754	5,812	5,300	10,294	9,054	
יח"ד התחדשות עירונית פינוי בינוי ⁴	1,407	960	2,213	2,213	3,620	3,173	
סה"כ יח"ד כולל "התחדשות עירונית"	8,184	6,690	8,135	7,568	16,319	14,258	

- (1) "פרויקטים בהקמה" – פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.
 - (2) "פרויקטים בתכנון" – פרויקטים שבנייתם טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביהם היתר בניה. המידע לגבי מועד תחילת הביצוע הנו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש, הואיל והוא תלוי בין היתר בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה וכן עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 להלן.
 - (3) "עתודות קרקע" – קרקע המוצגת כמלאי או מלאי מקרקעין, למעט קרקעות המוצגות בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".
 - (4) יח"ד בפרויקטים של "פינוי בינוי". מס' יח"ד המוצגות כולל יח"ד לפינוי-1,407 יח"ד בפרויקטים עם תב"ע בתוקף ו-2,213 יח"ד בפרויקטים בהם טרם אושרה התב"ע. להסבר בדבר פרויקטים מסוג "פינוי בינוי" ראו סעיף 4.1.6 להלן.
- החברה מקדמת גם פרויקטים של "תמ"א 38" הריסה ובניה. למידע נוסף בדבר פרויקטים מסוג "תמ"א 38" ראו סעיף 4.1.6 להלן.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים הנכללים בטבלה לעיל ראו סעיף 4.1.5 להלן.

נתונים מצרפיים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2019		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת ליח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה וטרם הוכרה בגינן (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה וטרם הוכרה בגינן הכנסה (במונחי מספר יח"ד)
0-6	97,025	73
6-12	19,800	27
12-18	9,219	7
18-24	672	1
מעל 24	29,070	15
סך הכל	¹ 155,786	123
רווח גולמי צפוי	73,708	
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 28/02/2020	20	

- (1) בנוסף לעלות המוצגת, ישנם שטחי מסחר המהווים חלק מפרויקטים למגורים, המשלבים מסחר בהיקף נמוך והמסווגים בסעיף מלאי דירות בדו"ח הכספי ומסתכמים לסך של 13,129 אש"ח.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2019	
2,186	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
274	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
1,482	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
80	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 29/02/2020 (לגבי פרויקטים בהקמה)
817,461	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) – אלפי ש"ח ¹
767,586	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח ²
178,451	רווח גולמי שהוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח
589,135	רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח ²

(1) עלויות שהושקעו בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד.
(2) המידע ביחס לרווח הגולמי שטרם הוכר מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. הרווח הגולמי בפועל עלול להיות שונה מהמידע המוצג בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

4.1.3

צבר הכנסות ומקדמות

להלן פירוט ההכנסות באלפי ש"ח, מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2019 וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן.

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		יתרות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	
באלפי ש"ח			
שנת 2020	רבעון 1	112,883	158,969
	רבעון 2	61,086	132,450
	רבעון 3	37,735	69,206
	רבעון 4	25,710	61,414
שנת 2021		72,432	95,637
שנת 2022		34,847	38,373
שנת 2023		23,291	44,714
סה"כ		367,984	600,763

על פי התקינה הבינלאומית (תקן IFRS15) ההכרה בהכנסה ממכירות דירות בחברות נדל"ן יזמיות מתבצעת לפי קצב המכירות והתקדמות הבניה.
החברה הכירה בהכנסות מדירות שנמכרו בישראל בשנים 2019 ו- 2018, בסך של 843,845 אלפי ש"ח ו- 780,798 אלפי ש"ח, בהתאמה.
הנתונים בטבלה הנ"ל מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הנחות, הערכות, אומדנים ותכניות החברה נכון למועד הדו"ח ואין כל ודאות בהתממשותן, זאת בין היתר, לאור קצב בניית הפרויקטים והשלמתם, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 לדוח זה. יובהר כי אי ודאות זו מתחזקת נוכח העובדה שממועד כניסתו לתוקף של תקן IFRS 15 הכנסות תוכרנה לפי התקן הנ"ל, כך שעל החברה לאמוד גם את שיעור הביצוע הצפוי של הפרויקט בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר.

ספקים וקבלני משנה

4.1.4.

ציון עניינים נוספים	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח באלפי ש"ח	האם צד קשור [כן/לא]	זיהוי הספק/קבלן המשנה
	לא	7%	42,304	לא	אחים ז. בשארה (קבלן משנה)

יצוין כי למרות שמשקל הקבלן מכלל רכישות החברה הינו משמעותי, אין לחברה תלות בקבלן זה, שכן החברה הינה הקבלן הראשי בפרויקטים אותם היא מקימה ובדרך כלל היא זו אשר מספקת את הציוד והחומרים הנדרשים להקמתם. עם זאת, הפסקת עבודתו של הקבלן בו זמנית במספר אתרים עלולה לגרום להארכת משך ביצוע הפרויקט וכתוצאה מכך להשפיע על התוצאות הכספיות של הפרויקט. כפי שצוין לעיל, בשנים האחרונות מספר חברות קבלנות בניה קרסו ונכנסו להקפאת הליכים או נמכרו, דבר שעלול להקשות במציאת קבלנים חלופיים במקרה של הפסקת עבודת הקבלנים הקיימים.

(א) נתונים בדבר פרויקטים שהקמתם נסתיימה :

המידע המפורט בטבלאות שלהלן ביחס לסך ההכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2019 – נתונים באלפי ש"ח																		
שם	מיקום פרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2019	יח"ד שטרם הוכרה בגינן הכנסה ליום 31.12.2019	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					הכנסות צפויות מדירות במלאי	עלות המלאת ליח"ד ¹ המיוחסת ליח"ד במלאי ליום 31.12.2019	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט ²
								מתום התקופה ועד סמוך ליום 29.2.2020	רבעון 4 לשנת 2019	רבעון 3 לשנת 2019	רבעון 2 לשנת 2019	רבעון 1 לשנת 2019						
חריש 3 שלב א	חריש	2015	2017	2019	100%	13	14	3	8	2	2	4	14,183	10,454	106	3,729	26%	25,105
דמרי בחריש 2 ב'	חריש	2013	2015	2018	100%	1	1	-	1	2	4	1	1,068	672	111	396	37%	3,789
ראש העין שלב א	ראש העין	2015	2016	2019	100%	18	20	5	9	5	2	5	35,556	24,949	135	10,607	30%	47,341
נתניה מגרש 1016 בניין 1	נתניה	2011	2016	2019	100%	9	10	2	4	4	1	4	31,690	22,683	155	9,007	28%	49,822
וילאגו מגרש 104	נתניה	2010	2016	2019	100%	12	12	3	5	4	7	5	25,013	18,690	127	6,323	25%	46,832
קדמת דמרי	נתניה	2010	2015	2018	100%	4	4	-	-	1	1	2	8,386	6,686	161	1,701	20%	7,873
עיר ימים מגרש 1003	נתניה	2008	2011	2017	100%	8	8	-	-	1	1	1	33,978	19,134	180	14,843	44%	35,391
עיר ימים מגרש 1014	נתניה	2011	2012	2015	100%	2	2	-	-	-	-	-	7,548	5,143	194	2,404	32%	7,047
מרינה 16	אשדוד	2001	2004	2006	100%	2	2	-	-	-	-	-	3,000	1,373	151	1,627	54%	3,000
אשקלון מגרש 308	אשקלון	2015	2016	2019	100%	26	26	2	1	1	7	10	29,580	19,072	109	10,508	36%	29,299
דמרי בברנע ג	אשקלון	2014	2016	2018	100%	1	1	-	-	1	1	-	1,385	963	130	422	30%	1,172
כרמי גת קוטג'ים שלב ב	קרית גת	2014	2017	2019	100%	12	14	4	10	5	4	7	25,521	17,915	167	7,606	30%	49,610
אופקים מגרש 168	אופקים	2015	2017	2019	100%	2	3	-	1	3	1	1	3,519	2,334	141	1,185	34%	3,249
דמרי באופקים מגרשים 149+185	אופקים	2013	2017	2019	100%	1	1	1	1	-	1	3	1,167	728	142	440	38%	2,294
אופקים מגרש 154	אופקים	2013	2016	2018	100%	3	3	-	1	1	-	2	3,806	2,533	134	1,273	33%	3,321
מגדל רגר	באר שבע	2011	2014	2017	100%	2	2	-	-	1	1	-	4,094	2,456	167	1,638	40%	4,076
סה"כ						116	123	20	41	27	37	45	229,494	155,786		73,708		319,221

(1) בנוסף לפרויקטים המופיעים בטבלה, ישנם מספר שטחים מסחריים המהווים חלק מפרויקטים למגורים המשלבים מסחר בהיקף נמוך, המסווגים בסעיף מלאי דירות בדוח הכספי המסתכמים לעלות בסך של כ- 13,129 אלפי ש"ח.

(2) יתרת העודפים כוללת הכנסות צפויות מדירות שנמכרו וטרם נמסרו בסך של 100,354 אלפי ש"ח.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2019 – נתונים נוספים באלפי ש"ח						
מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ	מחיר המכירה הממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור					שם
מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2019	רבעון 3 לשנת 2019	רבעון 2 לשנת 2019	רבעון 1 לשנת 2019		
10	10	11	9	9	10	חריש 3 שלב א
-	10	10	10	11	10	דמרי בחריש 2 ב'
14	14	14	13	13	15	ראש העין שלב א
19	20	19	18	17	23	נתניה מגרש 1016 בניין 1
16	15	15	15	16	16	וילאגו מגרש 104
-	-	-	-	12	13	קדמת דמרי
-	-	22	18	18	24	עיר ימים מגרש 1003
-	-	-	-	-	19	עיר ימים מגרש 1014
-	-	-	-	-	10	מרינה 16
13	11	11	12	11	10	אשקלון מגרש 308
-	-	13	13	-	11	דמרי בברנע ג
11	11	11	11	11	13	כרמי גת קוטג'ים שלב ב
-	8	9	9	9	8	אופקים מגרש 168
8	8	8	-	9	8	דמרי באופקים מגרשים 149+185
-	9	-	10	10	9	אופקים מגרש 154
-	-	12	12	-	12	מגדל רגר

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהסתיימו במהלך שנת 2019 – נתונים באלפי ש"ח													
שם	מיקום	יח"ד שנמכרו	יח"ד שהוכרה בגיין הכנסה ליום 31.12.2019	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	נתונים שהוכרו בשנה השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
נתונים מצטברים ליום 31.12.19						נתונים שהוכרו בשנה השוטפת							
אשקלון מגרש 308	אשקלון	86	86	96,806	63,816	32,990	34%	39,309	23,370	15,939	41%	105	12
חריש 3 שלב א	חריש	69	68	70,084	51,367	18,717	27%	36,700	26,254	10,446	28%	104	10
וילאגו מגרש 104	נתניה	94	94	172,417	136,378	36,039	21%	82,443	63,589	18,854	23%	128	16
נתניה מגרש 1016 בניין 1	נתניה	43	42	106,383	81,709	24,674	23%	53,492	41,725	11,767	22%	140	18
כרמי גת קוטג'ים	קרית גת	60	58	105,334	74,185	31,149	30%	61,240	42,098	19,142	31%	162	11
דמרי מגרשים 704 703 נוף הפארק נתיבות	נתיבות	76	76	72,854	51,955	20,899	29%	36,570	24,863	11,707	32%	119	8
דמרי ספיישל שדרות שלב ב	שדרות	48	48	50,985	39,195	11,790	23%	14,441	13,072	1,369	9%	126	8
ראש העין שלב א	ראש העין	152	150	191,692	134,383	57,309	30%	90,189	61,739	28,450	32%	122	13
אופקים מגרש 168	אופקים	25	24	24,869	17,197	7,672	31%	10,326	7,017	3,309	32%	121	9
דמרי באופקים מגרשים 149+185	אופקים	31	31	32,517	21,898	10,619	33%	10,487	6,222	4,265	41%	120	9
סה"כ		684	677	923,941	672,083	251,858		435,197	309,949	125,248			

(1) חלק התאגיד בפרויקטים המוצגים בטבלה לעיל הינו 100%.

"פרויקט בהקמה" – פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.

בטבלאות שלהלן ייוחדו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

"יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט" –

ההפרש שבין יתרת ההכנסות הצפויות בפרויקט לבין יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט, כאשר יתרת ההכנסות מחושבת לפי היתרה שיש לקבל מרוכשים בחוזים חתומים בתוספת שווי המלאי ופקדונות בפרויקט ואילו יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט מחושבת לפי היתרה להשלמת הפרויקט בתוספת ההלוואות.

"שיעור השלמה כספי" –

שיעור השלמה כספי מחושב כיחס שבין עלויות הבניה שהושקעו בפועל עד ליום 31 בדצמבר 2019 לסך תקציב הבניה של הפרויקט. תקציב בניה מהווה את סך עלויות הבניה הישירות והעקיפות. תקציב זה אינו כולל עלויות תכנון, קרקע, היטלים וכיו"ב.

מידע בדבר מועד צפוי לתחילת אכלוס הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2019 – נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח																		
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2019	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים - במצטבר			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2019	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט ¹	שיעור רווח גולמי צפוי ¹⁰	יתרת עודפים צפויים ברבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור מסד היקף ההשקעה הכולל ב- ² %
									עד ליום 01.01.2029	ליום 31.12.19	ליום 31.12.18							
פרויקטים לא מהותיים																		
חריש 3 שלב ב	חריש	2015	2018	2020	100%	30	107	83%	4	18	1	31,234	22,919	8,315	27%	21,400	23%	
חריש 3 שלב ג	חריש	2015	2019	2021	100%	62	104	48%	1	-	-	62,760	47,166	15,594	25%	43,167	23%	
חריש 3 שלב ד ⁴	חריש	2015	2019	2021	100%	78	108	16%	-	-	-	79,297	59,265	20,032	25%	39,886	23%	
וילאגו מגרש 103 ³	נתניה	2010	2016	2020	100%	107	128	90%	3	74	63	219,109	154,944	64,165	29%	105,182	15%	
נתניה מגרש 1016 בנין 2	נתניה	2011	2016	2020	100%	57	141	60%	4	17	1	152,245	114,975	37,270	24%	101,163	28%	
נתניה מגרש 1016 בניין 3	נתניה	2011	2016	2021	100%	61	143	30%	-	-	-	162,217	122,487	39,730	24%	114,256	28%	
פינוי בינוי גבעתיים בניין ^{6,5} 1	גבעתיים	ל.ר.	2019	2022	50%	144	124	24%	5	28	13	167,829	111,028	56,801	34%	94,427	19%	
דמרי טאור (סיטי מגרש) ²	אשדוד	2006	2010	2020	100%	119	148	78%	1	60	41	261,721	179,686	82,035	31%	163,230	20%	
ברנע בניין 1 ⁴	אשקלון	2013	2018	2022	100%	56	123	20%	-	-	-	76,188	53,638	22,550	30%	45,284	23%	
ברנע בניין 2	אשקלון	2013	2018	2021	100%	56	123	50%	2	2	-	77,047	53,312	23,735	31%	56,894	23%	
ברנע בניין 3	אשקלון	2013	2018	2020	100%	56	123	61%	5	30	5	76,416	52,956	23,460	31%	45,689	23%	

(1) רווח גולמי בפרויקט כולל רווח שהוכר במצטבר בספרי החברה נכון ליום 31.12.19. לנתונים בדבר הרווח שהוכר ראה טבלת פרויקטים בהקמה- נתונים על עלויות והכנסות.

(2) בפרויקטים המוקמים בשלבים, בד"כ החברה מעמידה את ההון העצמי בשלב הראשון, אולם בשלבים הבאים העמדת ההון העצמי מתבצעת באמצעות ריתוק עודפים מהשלב הקודם.

(3) וילאגו נתניה- החברה רכשה את המקרקעין (הן מגרש 103 והן מגרש 104) מחברת "אזורים". בין החברה לבין רמ"י נתגלעה מחלוקת משפטית ועובדתית בקשר למצב הזכויות שבין רמ"י לבין "אזורים", טרם רכישת המקרקעין על ידי החברה, זאת בהמשך לבקשת החברה שהוגשה לרמ"י לקבלת אורכה למועדי השלמת הבניה שקבועים בחוזה הפיתוח מול רמ"י. רמ"י מתנה את מתן האורכה בתשלום בסך כולל של 10,550 אש"ח. החברה חולקת על דרישת התשלום. לאור המחלוקת ולאור העובדה כי לא התקבל היתר בניה במועד מחמת מניעות שלא באשמת החברה, פנתה החברה להנהלת רמ"י בהתאם לסעיפים 12 ו-4 להחלטה 4226 בבקשה למתן אורכה ללא תשלום לחברה, זאת בהתבסס על טענות משפטיות ועובדתיות. בנוסף, החברה שילמה לרמ"י דמי היתר בגין הפרויקט, זאת בנוסף להיטלי השבחה שכבר שילמה לעיריית נתניה בפרויקט. החברה הגישה השגה ולפי קביעת שמאי מכריע, לחברה יש זכות לקבלת החזר בגין חלק מדמי ההיתר ששילמה. לאור טענות החברה נגד דרישת התשלום ולאור זכותה של החברה לקבלת החזר חלקי בגין דמי ההיתר, דרישת התשלום של רמ"י לא נכללה בחישוב העלויות הצפויות של הפרויקט. נכון למועד הדוח טרם נתקבלה תשובה מרמ"י לפניית החברה. יחד עם זאת, החברה סיימה את הבניה, כהגדרתה בהחלטת רמ"י הנ"ל.

(4) טרם החל שיווק.

(5) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 37 יח"ד אשר עתידות להמסר לבעלי הדירות ו-107 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 1.6.4 (ו) להלן.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2019 – נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח																		
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.19	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים - במצטבר			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2019	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי ¹⁰	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור מסד היקף ההשקעה הכולל ב-%
									01.01.20 עד ליום 29.02.20	31.12.19	ליום 31.12.18							
פרויקטים לא מהותיים																		
כרמי גת בניין 3	קריית גת	2014	2018	2021	100%	116	106	49%	3	55	34	61	127,589	84,954	42,635	33%	62,671	20%
כרמי גת בניינים 1+2	קריית גת	2014	2019	2021	100%	88	104	22%	2	12	-	76	93,096	62,936	30,160	32%	45,535	20%
מגרש 701	נתיבות	2018	2019	2022	100%	117	109	6%	8	10	-	107	96,035	83,210	12,825	13%	25,008	15%
מגרש 702	נתיבות	2018	2019	2021	100%	117	109	12%	18	30	-	87	95,906	83,321	12,585	13%	26,595	15%
מגרש 703	נתיבות	2018	2019	2022	100%	78	109	5%	7	14	-	64	64,245	55,707	8,538	13%	15,864	15%
אפיקי דמרי בניה רוויה	אופקים	2003	2019	2021	100%	69	123	26%	4	26	-	43	67,670	48,244	19,426	29%	27,379	26%
קרית גנים שלב א ⁶	באר שבע	2014	2016	2020	50%	272	117	82%	4	127	99	145	161,843	128,193	33,650	21%	70,669	20%
קרית גנים שלב ב ^{4, 7, 6}	באר שבע	2014	2018	2022	50%	272	117	17%	-	-	-	272	164,652	127,103	37,549	23%	62,046	לא בליווי
סה"כ						1,955			71	503	257	1,415	2,237,099	1,646,044	591,055		1,166,345	
פרויקטים מהותיים מאד ⁸																		
ממילא שלב א ⁶	ירושלים	2010	2013	2021 ⁹	51.15%	38	212	99%	-	16	12	22	217,024	114,153	102,871	47%	100,434	23%
ממילא שלב ב ⁶	ירושלים	2010	2013	2021 ⁹	51.15%	22	136	79%	1	5	5	17	70,886	50,374	20,512	29%	36,697	23%
סה"כ ממילא	-					60			1	21	17	39	287,910	164,527	123,383		137,131	
ראש העין שלב ב	ראש העין	2015	2016	2020	100%	171	123	83%	8	143	119	28	224,210	171,062	53,148	26%	81,300	10%
סה"כ פרויקטים מהותיים מאוד						231			9	164	136	67	512,120	335,589	176,531		218,431	
סה"כ כללי						2,186			80	667	393	1,482	2,749,219	1,981,633	767,586		1,384,776	

(6) העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.

(7) טרם החל שיווק. טרם נחתם הסכם ליווי.

(8) לפרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

(9) בניית חלק מהדירות הושלמה לרמת גמר מלאה וחלק מהדירות לרמת מעטפת בלבד. מועד סיום הבניה של דירות המעטפת תלוי במועד מכירתן.

(10) בתחשיב עלויות צפויות לפרויקט לא נכללו עלויות מכירה ומשפטיות, בניגוד לשנים קודמות בהן כן נכללו עלויות אלו. להערכת החברה ההשפעה על שיעור הרווח הגולמי הינו גידול של כ-2%-1%.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2019 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח																		
שם	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			צפי הכנסות בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2019				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2019	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.19	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.19	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.19	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.19	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			
	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות בפרויקט		קרע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט	אחרות							מיום 1.1.2020 עד 29.02.2020	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018	
פרויקטים לא מהותיים																		
חריש 3 שלב ב	6,648	12,698	4,231	11,888	4,242	14,707	48	736	3,186	15,115	11,223	3,892	4,423	10	10	10	10	10
חריש 3 שלב ג	-	-	-	62,760	8,766	17,382	414	1,011	19,593	-	-	-	15,594	10	10	10	-	-
חריש 3 שלב ד	-	-	-	79,297	11,029	7,366	187	1,272	39,411	-	-	-	20,032	10	-	-	-	-
וילאגו מגרש 103	103,860	46,373	18,031	68,876	56,505	76,347	8,062	3,963	10,067	132,202	93,953	38,249	25,916	16	16	16	16	16
נתניה מגרש 1016 בנין 2	24,015	23,374	19,336	104,856	43,627	37,125	5,130	1,928	27,165	28,053	21,140	6,913	30,357	19	19	19	19	18
נתניה מגרש 1016 בניין 3	-	-	-	162,217	48,661	18,799	5,045	2,021	47,961	-	-	-	39,730	19	-	-	-	-
פינוי בינוי גבעתיים בניין 1 ¹	9,411	30,378	31,161	128,040	42,265	11,552	101	2,819	54,291	8,628	6,168	2,460	54,341	27	25	25	25	25
דמרי טאוור (סיטי מגרש 2)	53,422	70,701	33,924	137,598	41,668	95,167	6,368	5,664	30,819	90,199	62,467	27,732	54,303	16	15	15	15	15
ברנע בניין 1	-	-	-	76,188	13,737	7,364	710	923	30,904	-	-	-	22,550	11	-	-	-	-
ברנע בניין 2	427	1,925	1,740	74,695	13,780	18,144	716	946	19,726	612	418	194	23,541	11	11	11	11	-
ברנע בניין 3	15,677	24,451	20,201	36,288	13,787	22,399	715	1,005	15,050	19,927	13,609	6,318	17,142	11	11	11	11	12
כרמי גת בניין 3	28,819	29,801	30,893	68,969	13,338	32,930	212	2,375	36,099	27,727	18,537	9,190	33,445	10	10	10	10	10
כרמי גת בניינים 1+2	4,869	8,903	11,619	79,324	10,571	7,546	872	1,255	42,692	2,153	1,401	752	29,408	10	11	-	-	-
מגרש 701	2,273	5,240	7,374	88,522	9,436	4,115	169	736	68,754	139	121	18	12,807	8	7	7	-	-
מגרש 702	4,931	18,431	21,744	72,544	9,504	8,500	169	768	64,380	1,618	1,401	217	12,368	7	8	-	-	-
מגרש 703	1,978	8,073	9,943	54,194	6,313	2,414	112	465	46,403	108	95	13	8,525	7	7	-	-	-
אפיקי דמרי בניה רוויה	8,502	16,782	16,932	42,386	4,262	10,734	-	1,459	31,789	8,352	5,880	2,472	16,954	8	8	-	-	-

(1) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 37 יח"ד לבעלי הדירות ו- 107 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6 (ו) להלן.
הכנסות ועלויות בפרויקט זה מוצגות לפי חלק החברה (50%).

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2019 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח																	
שם	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח		צפי הכנסות בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2019				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2019	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.19	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.19	רווח גולמי הוכר ליום 31.12.19	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.19	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			
	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים		סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות בפרויקט	קרע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוננו לפרויקט							אחרות	מיום עד 1.1.2020 29.02.2020	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018
פרויקטים לא מהותיים																	
קרית גנים שלב א	56,737	15,911	13,891	89,195	26,069	78,036	504	3,397	20,187	58,757	45,960	12,797	20,853	11	10	10	10
קרית גנים שלב ב ²	-	-	-	164,652	23,551	15,966	770	1,160	85,656	-	-	-	37,549	10	-	-	-
סה"כ	321,569	313,041	241,020	1,602,489	401,111	486,593	30,304	33,903	694,133	393,590	282,373	111,217	479,838				
פרויקטים מהותיים מאד ³																	
ממילא שלב א	51,062	17,642	946	148,320	61,906	34,705	8,405	1,226	7,911	67,758	37,337	30,421	72,450	51	-	56	-
ממילא שלב ב	3,621	9,690	1,021	57,575	21,754	16,368	4,321	716	7,215	12,290	6,710	5,580	14,932	47	46	-	-
סה"כ ממילא	54,683	27,332	1,967	205,895	83,660	51,073	12,726	1,942	15,126	80,048	44,047	36,001	87,382				
ראש העין שלב ב	121,294	53,911	37,163	49,005	45,889	96,352	1,644	5,493	21,684	138,042	106,809	31,233	21,915	13	13	10	
סה"כ פרויקטים מהותיים מאוד	175,977	81,243	39,130	254,900	129,549	147,425	14,370	7,435	36,810	218,090	150,856	67,234	109,297				
סה"כ כללי	497,546	394,284	280,150	1,857,389	530,660	634,018	44,674	41,338	730,943	611,680	433,229	178,451	589,135				

(2) טרם החל שיווק.

(3) לפרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

"פרויקט בתכנון" – פרויקט שבנייתו טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתו צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביו היתר בניה.

בטבלאות שלהלן ייוחדו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

"מ"ר ממוצע ליח"ד"

מ"ר ממוצע ליח"ד מחושב לפי השטח הנקוב במפרט המכר.

"סה"כ עלויות צפויות בפרויקט, סה"כ הכנסות שטרם הוכרו"
הסכומים מיוחסים להיקף היחידות במצב תכנוני מתוכנן.

מידע בדבר מועד סיום בניה משוער בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלאות ביחס לסך ההכנסות שטרם הוכרו, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה הצפויים באותו פרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים – באלפי ש"ח											
יח"ד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן									
יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד								
171	126	171	126	100%	נחתם הסכם ליווי בחודש מרץ 2020	2025	2020	15,632	-	אשדוד	פינוי בינוי הרב שאולי - שלב א ¹
48	153	48	153	100%	מימון קרקע	2022	2020	9,645	2003	אופקים	אופקים שכונת הפארק קוטג'ים
	219	219						25,277			סה"כ

(1) הפרויקט הוא לבניית 171 יח"ד, מתוכן 56 יח"ד לבעלי הדירות ו- 115 יח"ד לשיווק.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח													
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים מחוזים שטרם הוכרו		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים	סה"כ ההכנסות שטרם הוכרו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2019			סה"כ יתרת שטרם הושקעו	סה"כ עלויות צפויות בפרויקט	סה"כ גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
			מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים			קרקע, היטלים פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות				
פינוי בינוי הרב שאולי - שלב א ^{1,2}	13	50	-	94,475	121,538	13	216,013	15,283	-	349	181,551	197,183	8.7%
אופקים שכונת הפארק קוטג'ים	-	-	-	-	65,620	10	65,620	9,600	30	15	41,089	50,734	23%
סה"כ		50	-	94,475	187,158		281,633	24,883	30	364	222,640	247,917	
												33,716	

- (1) בפרויקט מתוכננות 684 יח"ד - 4 בניינים של 171 יח"ד כל אחד, מתוכן 152 יח"ד לבעלי דירות ו- 532 יח"ד לשיווק. הנתונים המוצגים בטבלה הם של הבניין הראשון, אשר בו צפויה החברה לבנות 171 יח"ד, מתוכן 56 יח"ד לבעלי הדירות ו- 115 יח"ד לשיווק. בבניין הראשון תימסרנה 56 יח"ד לבעלי הדירות, יותר מאשר חלקו היחסי של הבניין בפרויקט, אשר עומד על 38 יח"ד, קרי: 18 יח"ד נוספות. כתוצאה מכך, שיעור רווחיות הבניין ירד, שכן משווקות פחות יח"ד בבניין, וכן עלויות בניית הדירות עבור בעלי הדירות, קרי עלויות הקרקע, יוחסו לבנין זה. להערכת החברה, לו היו נמסרות בבניין הראשון 38 יח"ד לבעלי הדירות, כפי חלקו היחסי בפרויקט, שיעור הרווחיות היה גדל לכ-20%.
- (2) הכנסות צפויות מיוחסות לתמורה הצפויה ממכירת 115 יח"ד שמשווקת החברה בפרויקט.

ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה		
2,600	3,362	4,125	4,888	5,650	חריש	פרויקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה במלואה - לפי ערים
23,617	28,947	34,278	39,609	44,939	נתניה	
1,327	1,477	1,627	1,777	1,927	אשדוד	
7,833	9,382	10,930	12,478	14,027	אשקלון	
2,048	2,472	2,897	3,322	3,746	אופקים	
5,054	6,330	7,606	8,882	10,158	קרית גת	
7,051	8,829	10,607	12,385	14,163	ראש העין	
1,229	1,433	1,638	1,843	2,047	באר שבע	
12,715	14,835	16,954	19,073	21,193	אפיקי דמרי בניה רוויה	
3,234	3,829	4,423	5,017	5,612	חריש 3 שלב ב	פרויקטים בהקמה
9,318	12,456	15,594	18,732	21,870	חריש 3 שלב ג	
12,102	16,067	20,032	23,997	27,962	חריש 3 שלב ד	
19,028	22,472	25,916	29,360	32,804	וילאגו מגרש 103	
19,871	25,114	30,357	35,600	40,843	נתניה מגרש 1016 בנין 2	
23,508	31,619	39,730	47,841	55,952	נתניה מגרש 1016 בניין 3	
41,537	47,939	54,341	60,743	67,145	פינוי בינוי גבעתיים בניין 1	
40,543	47,423	54,303	61,183	68,063	דמרי טאוור (סיטי מגרש 2)	
14,931	18,741	22,550	26,359	30,169	ברנע בניין 1	
16,071	19,806	23,541	27,276	31,011	ברנע בניין 2	
13,513	15,328	17,142	18,956	20,771	ברנע בניין 3	
26,548	29,997	33,445	36,893	40,342	כרמי גת בניין 3	
21,476	25,442	29,408	33,374	37,340	כרמי גת בניינים 1+2	
3,955	8,381	12,807	17,233	21,659	מגרש 701	
5,114	8,741	12,368	15,995	19,622	מגרש 702	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה		
3,106	5,815	8,525	11,235	13,944	מגרש 703	
11,933	16,393	20,853	25,313	29,773	קרית גנים שלב א	
21,084	29,316	37,549	45,782	54,014	קרית גנים שלב ב	
57,618	65,034	72,450	79,866	87,282	ממילא שלב א	
9,174	12,053	14,932	17,811	20,690	ממילא שלב ב	
17,014	19,465	21,915	24,365	26,816	ראש העין שלב ב	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% בתשומות הבנייה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% בתשומות הבנייה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% בתשומות הבנייה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% בתשומות הבנייה		
19,932	18,443	16,954	15,465	13,976	אפיקי דמרי בניה רוויה	פרויקטים בהקמה
4,721	4,572	4,423	4,274	4,125	חריש 3 שלב ב	
17,457	16,525	15,594	14,663	13,731	חריש 3 שלב ג	
23,851	21,942	20,032	18,122	16,213	חריש 3 שלב ד	
26,752	26,334	25,916	25,498	25,080	וילאגו מגרש 103	
32,783	31,570	30,357	29,144	27,931	נתניה מגרש 1016 בנין 2	
44,215	41,973	39,730	37,487	35,245	נתניה מגרש 1016 בניין 3	
60,954	57,647	54,341	51,035	47,728	פינוי בינוי גבעתיים בניין 1	
56,973	55,638	54,303	52,968	51,633	דמרי טאוור (סיטי מגרש 2)	
25,464	24,007	22,550	21,093	19,636	ברנע בניין 1	
25,377	24,459	23,541	22,623	21,705	ברנע בניין 2	
18,549	17,846	17,142	16,438	15,735	ברנע בניין 3	
36,916	35,180	33,445	31,710	29,974	כרמי גת בניין 3	
33,498	31,453	29,408	27,363	25,318	כרמי גת בניינים 1+2	
19,408	16,108	12,807	9,506	6,206	מגרש 701	
18,507	15,437	12,368	9,299	6,229	מגרש 702	
12,959	10,742	8,525	6,308	4,091	מגרש 703	
22,569	21,711	20,853	19,995	19,137	קרית גנים שלב א	
45,291	41,420	37,549	33,678	29,807	קרית גנים שלב ב	
72,500	72,475	72,450	72,425	72,400	ממילא שלב א	
15,367	15,150	14,932	14,714	14,497	ממילא שלב ב	
23,934	22,924	21,915	20,906	19,896	ראש העין שלב ב	

(ד)

עתודות קרקע

נתונים בדבר עתודות קרקע

"עתודות קרקע" – קרקע המוצגת כמלאי מקרקעין, למעט קרקע המוצגת בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה בעתודות קרקעות. החברה מבהירה כי המידע הנכלל בטבלת עתודות הקרקע ביחס למצב המתוכנן (מספר היחידות המתוכנן, מ"ר ממוצע ליח"ד) מהווה מידע צופה פני עתיד, באשר הינו מבוסס, בין היתר, על הנחות שונות, ביניהן: האם התכניות שהגישה ו/או תגיש החברה תאושרנה ותקבלנה תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין וכיו"ב.

מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי בגורמים דלעיל, ייתכן שינוי במספר היחידות ואף בהחלטתה של החברה להקים את הפרויקט באופן ובמתכונת שצפתה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בנייה				
			עלויות מקורית (א)	עלויות מימון שהיוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		
										יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר(שטח עיקרי)	סטטוס הליכי תכנון
מע"ר ב' ¹	אשדוד	01/2005	30,127	16,875	1,663	-	48,665	100%	-	135	לא ניתן להעריך	כ- 835	לא ניתן להעריך	ראה פירוט בהערות שוליים ¹

(1) רכישת המקרקעין – בחודש ינואר 2005 רכשה החברה, בחלקים שווים יחד עם חברת מנור א.ד. בניין והשקעות בע"מ (להלן: "השותף"), מחברת קי.בי.עי. קבוצת בוני ערים בישראל את זכויותיה להירשם כבעלים של 69.27% בלתי מסוימים במגרשים שצוינו בהסכם (רמ"י הינה הזכאית להרשם כבעלים של יתר החלקים הבלתי מסוימים במקרקעין הנ"ל) (להלן: "ההסכם הראשון"). הסכם נוסף נחתם ביום 22.6.2006 לרכישת זכויות בקרקע המיועדת למסחר ומשרדים המצויה בתחום מקרקעי המע"ר (להלן: "ההסכם השני"). במתחם זה נקבעה החלוקה בין החברה לבין רמ"י, שהינה הבעלים של יתרת הזכויות במתחם, לפיה החברה והשותף יחזיקו בכ-40% מהזכויות ואילו רמ"י תחזיק בכ-60% מהזכויות.

הסכמי נאמנות ושיתוף – במסגרת הסכם שיתוף וחלוקת המקרקעין מחודש ינואר 2005 שנחתם בין החברה לבין השותף נקבע, כי לאחר קביעתו של השמאי מטעם רמ"י ואישור התוכנית תיוחדנה זכויות הבעלות, מחציתן לחברה ומחציתן לשותף, באופן שיאפשר לכל צד לנהוג במגרשים ו/או בחלקות מנהג בעלים. בתאריכים 30.6.2009 ו-2.5.2010 התקשרה החברה בהסכמים עם השותף לחלוקה חלקית של מגרשי המע"ר, כאשר ביתרת המגרשים הצדדים נותרו בעלי זכויות בחלקים שווים ביניהם. ביום 5.12.2013 נחתמה תוספת להסכם השיתוף הנ"ל וחלוקת מקרקעין לגבי מגרשים בתכנון עתידי. הסכם החלוקה מותנה באישור התכנון העתידי. ביום 27.2.2014 נחתם הסכם שיתוף וחלוקה בקשר לזכויות המסחר במגרשים ממ22 ו-ממ23.

המצב התכנוני – במהלך השנים שמאז מועד רכישת הקרקע התבצעו פעולות תכנון שונות וכן החברה מכרה חלק מזכויותיה במקרקעין ואף הקימה פרויקט מגורים משולב מסחר במגרש ממ-22 הנ"ל. לגבי יתרת הזכויות במקרקעין, ביום 1.1.2020 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום הפקידה להתנגדויות את תכנית מפורטת מספר 603-0477232 לרובע המע"ר. התקופה להגשת התנגדויות היתה 60 יום והיא הוארכה ב-30 יום נוספים. על פי התוכנית המפורטת שהופקדה זכויות החברה בעתודת הקרקע שבבעלותה המצויות ברובע המע"ר תכלולנה תוספת של כ-700 יחידות דיור, בשטח של כ-121,000 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע). בנוסף, ככל שתאושר התכנית האמורה, תתווספנה לעתודת הקרקע זכויות לדיור מיוחד בשטח של כ-16,800 מ"ר וכן זכויות למסחר ותעסוקה בשטח של כ-13,000 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע). יובהר לעניין זה כי אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי התוכנית שהופקדה לקבלת תוקף ואת לוחות הזמנים לכך, והערכת החברה בדבר התוכנית מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך וכי התוכנית יכולה להשתנות באופן מלא או חלקי עקב גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות תיקונים או שינויים לתוכנית ו/או התנגדויות לתוכנית כולה ו/או חלקה, לרבות בשל גורמים אשר אינם תלויים בחברה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב- %	שטח מגרש	זכויות בנייה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונן לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		
										יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר (עיקרי)	סטטוס הליכי תכנון
מרינה אשדוד מגרש 52 ²	אשדוד	03/2004	11,532	-	55	-	11,587	100%	8,670	54 יח"ד 1,485 מ"ר מסחר ו- 2,950 מ"ר מלונאות	170	54 יח"ד 1,485 מ"ר מסחר ו- 2,950 מ"ר מלונאות	לא ניתן להעריך	תב"ע בתוקף
ברנע 601	אשקלון	02/2014	27,663	814	1,544	-	30,021	100%	4,321	112	137	112	137	תב"ע בתוקף
האורגים באר שבע	באר שבע	01/2010	12,413	1,856	422	-	14,691	100%	20,559	-	-	480	-	תב"ע בסמכות מחוזית
קרית גנים באר שבע ³	באר שבע	09/2014	81,817	4,070	472	-	86,359	50%	51,127	1,456	117	1,756	117	תב"ע בתוקף. השותפים מקדמים תב"ע בסמכות מקומית להגדלת כמות יח"ה"ד. התב"ע טרם אושרה
כרמי גת צפון	קרית גת	07/2017	84,898	-	156	-	85,054	100%	34,023	356	110	425	92	תב"ע בתוקף
קרית ביאליק מגרשים 3+4 מחיר למשתכן ⁴	קרית ביאליק	10/2017	7,118	-	730	-	7,848	100%	15,593	308	125	335	125	תב"ע בתוקף

(2) על-פי תנאי ההסכם לרכישת הקרקע נותר לשלם בגין הקרקע סך של כ-1.55 מיליון דולר, אשר ישולם לאחר קבלת הודעה מהמוכרת כי יש בידה הסכם חכירה מאת רמ"י. בנוסף, צפויה החברה לשלם את היטלי ההשבחה בגין הקרקע.

(3) העלויות המוצגות בטבלה משקפות את חלק החברה בלבד.

(4) פרויקט "מחיר למשתכן". לעלות זו צפויה להתווסף עלות בגין רכישת הקרקע ועלויות פיתוח שתידרש החברה לשלם לרמ"י בסך של כ-67,000 אלפי ש"ח. התמורה טרם שולמה מכיוון שעל הקרקע רשומות הערות אזהרה לטובת מספר בנקים ועל פי תנאי המכרז על רמ"י לטפל במחיקתן. רמ"י אישרה לחברה אורכה לתשלום יתרת התמורה עד למחיקת הערות האזהרה.

יצוין כי בחודש נובמבר 2018 קיבלה החברה אישור מרמ"י על הקצאת קרקע נוספת בקריית ביאליק בפטור ממכרז בתנאי מכרז שרמ"י פרסמה לקבלת הצעות לרכישתה ואשר לא יצא אל הפועל.

הקרקע הינה לבניית 412 יח"ד בבנייה רוויה, מתוכן 50% במסגרת "מחיר למשתכן" ו-50% למכירה בשוק החופשי.

על פי תנאי המכרז מחיר התמורה בגין הקרקע הינו 6,009 אלפי ש"ח והתמורה בגין הוצאות הפיתוח הינה 74,446 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח, העסקה טרם הושלמה.

עבודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעבודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בנייה					
			עלויות מקוריות (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)			
									ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר (שטח עיקרי)	סטטוס הליכי תכנון	
חדרה ⁵	חדרה	04/2010	65,244	-	2,969	-	68,213	100%	356,500	-	2,013	-	לא ניתן להעריך	החברה מקדמת תב"ע בסמכות מחוזית לפרטים ראה הערה 5
חדרה קומבינציה ⁵	חדרה	04/2010	3,680	-	-	-	3,680	82%	356,500	-	2,013	-	לא ניתן להעריך	ראה הערה מעלה

(5) רכישת הזכויות במקרקעין – ביום 20.5.2010 התקשרה החברה בהסכם עם מחזיקות זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ-713 דונמים בחדרה (לאחר הפקעה של כ-11 דונם). על פי תנאי העסקה, 50.4% מהמקרקעין נרכשו תמורת סך של כ-55.3 מיליון ש"ח והיטלי השבחה (להלן: "**עסקת המזומן**"), ואילו יתרת הזכויות במקרקעין נרכשו בעסקת תמורות, כאשר הבעלים יהיו זכאים לאחוזים משתנים ממחירי המכירה של כל יח"ד שתימכר (להלן: "**עסקת התמורות**"). החברה שילמה את מלוא התמורה בעסקת המזומן והחזיקה בקרקע הועברה לחברה. בנוסף, במסגרת עסקת התמורות ערבה החברה לפירעון הלוואה של בעל הקרקע בסך של עד 69 מיליון ש"ח.

זכויות הבניה במקרקעין – הקרקע האמורה מורכבת משתי חטיבות – על כמחצית מהמקרקעין חלה תכנית מתאר 1200א' (אשר שונתה לאחרונה לתכנית 302-0742320) שהינה בעלת ייעוד למגורים (להלן: "**החטיבה המרכזית**"), ועל המחצית השניה, המיועדת למגורים בטווח הארוך, חלה תכנית מתאר 1201, ובשלב זה עד לאישור הייעוד בפועל הינה בעלת ייעוד חקלאי (להלן: "**החטיבה הדרומית**").

הליכי התכנון בחטיבה המרכזית – בחודש ינואר 2012 הגישה החברה תכנית מפורטת בגין תכנית מתאר 1200א', בשטח של כ-648 דונם (חלק החברה שנרכש במזומן מהווה כ-31.4% מהזכויות. חלקה של החברה במסגרת עסקת התמורות הינו בשיעור דומה). לאחר דיונים ושינויים לטיטות התכנית, הן מטעם הועדה המקומית והן מטעם החברה, ולאחר תהליכים ודיונים בוועדה המחוזית, הגישה החברה תכנית מפורטת הכוללת זכויות לבניית כ-3,310 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-17,000 מ"ר (להלן: "**התכנית**"). ביום 11 בנובמבר 2019 נודע לחברה כי נתקבל אישור הוועדה המחוזית בחיפה על עמידת החברה בתנאי הסף שנקבעו על ידי לתכנית. יחד עם זאת, בהתאם לדרישת הועדה המחוזית להעלאת שיעור הצפיפות, החברה הכינה חלופת בינוי הכוללת צפיפות גבוהה יותר ושינוי בגובה הבניה (להלן: "**תכנית הבינוי**"). ביום 13.01.2020 התקיים דיון בוועדה המחוזית בתכנית וכן הוצגה תכנית הבינוי, בה תמכה הועדה המחוזית. הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים והחברה מטפלת במילוי התנאים. יודגש כי הזכויות אינן סופיות והינן בכפוף לאישור הוועדה המחוזית, ככל שיינתן.

הליכי התכנון בחטיבה הדרומית – בחודש ינואר 2012 הגישה החברה תב"ע מפורטת במסגרת תכנית מתאר 1201. שטח התב"ע הכולל הינו כ-487 דונם והיא כוללת כ-3,100 יח"ד, זאת ככל שיאושרו תהליכי התכנון (חלק החברה שנרכש במזומן מהווה כ-151 דונם וחלק החברה שירכש במסגרת עסקת התמורות הינו בהיקף דומה). היקף זה אינו סופי וכפוף לבדיקה פרוגרמטית מקיפה. בחודש דצמבר 2012 ועדת משנה להתנגדויות המליצה לוועדה המחוזית להכליל את השטח של 1201 בתכנית המתאר של חדרה, חד/2020, בהתניה כי התב"ע תקודם רק לאחר מימוש 50% מהשטחים שצורפו לתכנית המתאר. החברה הגישה ערר כנגד החלטת ועדת המשנה הנוגעת לחטיבה הדרומית אשר נדחה. כנגד החלטת ועדת הערר הגישה החברה ערעור לבית המשפט העליון. החלטת בית המשפט העליון הינה כי הוועדה המחוזית רשאית לקדם התכנית על-פי החלטתה. במהלך הדיון שנערך בבית-המשפט העליון הודיעה הועדה המחוזית כי התנאי, לפיו ניתן יהיה לתכנן בנייה במקרקעין שבבעלות החברה במסגרת תכנית מתאר 1201 רק לאחר מימוש 50% מן הבניה בשאר התוכניות הנוכחיות שאישרה הועדה, איננו כובל את הועדה, במובן זה שכל שתוגש תכנית על-ידי החברה היא תדון לגופה ולא תידחה על הסף. נכון למועד הדו"ח החברה לא מקדמת את התב"ע המפורטת בחטיבה הדרומית ובכוונתה לעשות כן לאחר השלמת הליכי התכנון בחטיבה המרכזית.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בנייה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)				
							יח"ד / ייעוד אחר			מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר(שטח עיקרי)	סטטוס הליכי תכנון	
עיר ימים מגרש 1008 ⁶	נתניה	03/2011	103,266	16,778	19,669	-	139,713	100%	12,706	128	144	144	לא ניתן להעריך	תב"ע בתוקף ל- 128 יח"ד. החברה יוזמת שינוי תב"ע בסמכות מחוזית. השינוי טרם הוגש.
מגרש 1 נתניה	נתניה	08/2014	47,700	2,356	289	-	50,345	100%	4,849	140	215	174	160	תב"ע בתוקף ל-140 יח"ד. החברה מקדמת שינוי תב"ע להגדלת כמות יח"ד בסמכות מקומית.
אופקים ⁷	אפיקי דמרי	12/2003	88,911	-	2,845	-	91,756	100%	476,456	448 יח"ד צמודי קרקע	לא ניתן להעריך	436 יח"ד צמודי קרקע	לא ניתן להעריך	תב"ע בתוקף
										200 יח"ד דיור מיוחד	45	218 יח"ד בניה רוויה	105	החברה מקדמת שינוי תב"ע בסמכות מחוזית לשינוי יעוד מדיוור מיוחד לבניה רוויה .
										6 יח"ד מגורים	60			
										3,490 ממ"ר מסחר ותעסוקה	-	3,550 ממ"ר מסחר ותעסוקה		
שדרות המוסיקה	שדרות	06/2015	8,932	402	886	-	10,220	100%	14,651	68	142	124	105	תב"ע בתוקף. החברה מקדמת שינוי תב"ע בסמכות וועדה מחוזית להגדלת כמות יח"ד וכן לתוספת שטחי מסחר, תעסוקה /משרדים ו/או מעונות סטודנטים בהיקף של כ- 13,500 ממ"ר.
מרינה אשקלון	אשקלון	12/2013	52,603	-	424	-	53,027	100%	7,599	300	100	327	92	תב"ע בתוקף
אשקלון עיר היין מגרשים 15 +16 מחיר למשתכן	אשקלון	03/2019	25,032	-	122	-	25,154	100%	11,876	180	92	180	95	תב"ע בתוקף
אשקלון עיר היין מגרש 111 מחיר למשתכן	אשקלון	03/2019	16,857	-	101	-	16,958	100%	5,109	146	92	146	95	תב"ע בתוקף

עבודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעבודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בנייה					
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		
												מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		
									יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר (שטח עיקרי)	סטטוס הליכי תכנון	
נתיבות רמות יורם 205 204 מחיר למשתכן	נתיבות	08/2019	16,872	-	41	-	16,913	100%	12,877	195	94	230	94	תב"ע בתוקף
נתיבות רמות יורם מגרש 208 מחיר למשתכן	נתיבות	08/2019	13,317	-	33	-	13,350	100%	9,653	156	94	184	94	תב"ע בתוקף
גבעת שמואל מגרש 14	גבעת שמואל	05/2019	93,160	289	107	-	93,556	100%	2,444	94	127	108	127	תב"ע בתוקף. החברה מקדמת תב"ע בסמכות מקומית להגדלת מס' היח"ד
סה"כ			791,142	43,440	32,528		867,110			4,482		10,294		

- (6) בגין קרקע זו עשויה החברה להידרש לקבלת אורכה מרמ"י בקשר עם מועדי השלמת הבניה שנקבעו בהסכם עם רמ"י. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.9 (א)(2) להלן.
- בפרויקט זה מבצעת החברה בבנין אחד עבודות שלד ואין בכוונתה בשלב זה לקדם עבודות גמר והליכי מכירה. במקביל יוזמת החברה שינוי תב"ע להוספת יח"ד בבנין השני שיוקם בעתיד.
- (7) בנוסף לעלות הקרקע המוצגת בטבלה, מגרשים נוספים שעלותם מסתכמת לסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח מוצגים בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בדו"ח הכספי.

בחודש נובמבר 2019 זכתה הצעת החברה, יחד עם שותף, בהתמחרות לרכישת קרקע בצומת הרחובות סלמה שלבים בתל אביב, בשטח כולל של 9.5 דונם ביעוד מעורב למגורים ותעסוקה תמורת סך של 355 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 19 בנובמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-099489 ו-2019-01-116736, בהתאמה), המובאים כאן על דרך ההפניה.

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאד- באלפי ש"ח						
מידע על אשראי לליווי פרויקט ¹						שם
תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	מסגרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סך הכל מסגרת אשראי ²		
65,000	50,586	210,000	146,845	275,000	דמרי טאוור אשדוד סיטי מגרש 2	
80,000	42,382	150,000	71,953	230,000	קרית גנים ³	
40,000	16,800	367,000	75,752	367,000	וילאגו מגרשים 104 103	
80,000	47,550	180,000	113,034	260,000	חריש 3	
80,000	32,831	346,660	230,827	346,660	כרמי גת	
131,000	60,500	264,840	134,303	395,840	דמרי ספיריט מגרש 1016	
45,000	13,750	88,000	79,825	133,000	אפיקי דמרי	
65,000	18,600	536,100	217,232	536,100	ראש העין	
80,000	75,000	240,000	226,421	240,000	ברנע מגרשים 507+508	
80,000	-	360,000	220,210	440,000	גבעתיים ³	
746,000	357,999	2,742,600	1,516,402	3,223,600	סה"כ	

(1) האשראי הינו בריבית שאינה צמודה, בטווח של פריים+0.4%- פריים +1%, recourse, ואין הפרות של הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדו"ח.

(2) סך מסגרת האשראי כולל מסגרת ערבויות אחרות.

(3) האשראי המוצג הינו בגין הפרויקט בכללותו, אולם חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

* החברה משמשת קבלן ראשי בכל הפרויקטים.

התחדשות עירונית

- (א) בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית ("פינוי בינוי"), בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים.
- (ב) פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה, במסגרתו יזם מפנה מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר. לאחר קבלת הסכמת הדיירים עוברות זכויות הדיירים לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי. לפרויקט פינוי בינוי קיימות הקלות מיסוי משמעותיות. בראי החברה, קידום פרויקטים מסוג זה נועד לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של מאות יחיד בערים מרכזיות בישראל.
- (ג) בפרויקט פינוי בינוי שני תהליכים עיקריים הקודמים לבניה : הראשון הוא תהליך החתמת הדיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין הדיירים בפרויקטים ; התהליך השני הוא הליך התכנון ואישור תכנית בניין עיר חדשה.
- (ד) יודגש כי בנוסף לתהליכים המקדמיים הנ"ל, הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל כפופה בין השאר, גם לקבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי הלכה למעשה. מילוי תנאים אלה יכול להמשך מספר שנים.
- (ה) לאור האמור, יודגש כי בשלב זה אין כל ודאות כי התנאים הנ"ל אכן יתמלאו וכי הפרויקטים יבוצעו על ידי החברה.

(ו) להלן נתונים בדבר פרויקטים בתהליכים מתקדמים של "פינוי בינוי"

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מאושרת	כמות יח"ד מבוקשת	שטח מגרש במ"ר	זכויות קיימות במ"ר	זכויות מתוכננות במ"ר שטח עיקרי	זכויות מאושרות במ"ר שטח עיקרי	שנת תחילת החתמות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי ומצב החתמות דיירים
פתח תקוה	50%	202 יח"ד ו- 8 חנויות	750		14,500			81,750	2010	2022	תב"ע להקמת 750 יח"ד בתוקף בחלוקה ל-5 מגדלים הכוללים 150 יח"ד כל אחד. החברות פועלות לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה, המהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בפרויקט. תכנית האיחוד וחלוקה הופקדה להתנגדויות ובסוף חודש ינואר 2020 אושרה ע"י הועדה המחוזית והמקומית. נכון למועד חתימת הדו"ח החברות ממתינות לפרסום התכנית למתן תוקף. כמו כן, החברות החלו בטיפול הוצאת היתרי בניה לשני הבניינים הראשונים. בנוסף, לאחר שהגישו החברות הזימות בקשה להכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי על שני הבניינים הראשונים המיועדים להריסה, ביום 21 ביולי 2019 פורסם ברשומות צו הכרזה כאמור. נכון למועד פרסום הדו"ח נחתמו הסכמי פינוי עם הדיירים שבבעלותם כ-80% מהיחידות בכלל מתחמי התכנון.
אשדוד הרב שאולי	100%	96	513		13,024			91,500 וכן כ-1000 מ"ר מסחר	2009	2022	תב"ע להקמת 684 יח"ד בתוקף, בחלוקה ל-4 בניינים הכוללים 171 יח"ד כל אחד, הצפויים להיבנות ב-4 שלבים. הפרויקט כולל 532 יח"ד לשיווק ו-152 יח"ד לפינוי. יח"ד 80 יח"ד לפינוי הוכרזו סופית ע"י ממשלת ישראל במסלול מיסוי. החברה קיבלה היתרי בניה לשלב א', הכולל 56 יח"ד לפינוי ו-115 יח"ד לשיווק. לאור האמור, מוצג שלב א' של הפרויקט בטבלת פרויקטים בתכנון לעיל. בשלב א' נחתמו הסכמי פינוי עם 100% מהדיירים. ביתר הפרויקט עומד שיעור ההחתמה על הסכמי פינוי על 94%. שלב ב' צפוי לכלול 48 יח"ד לפינוי ו-123 יח"ד לשיווק. שלבים ג'+ד' צפויים לכלול 24 יח"ד לפינוי ו-147 יח"ד לשיווק, בכל אחד. שטח הדירה אותו יקבלו הדיירים על פי ההסכם הינו כ-120 מ"ר כולל שטחי מרפסות מקורות. עלויות הפינוי מוערכות בסך של כ-240 אש"ח לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה ושכ"ד. עלות ההריסה מוערכת בסך של כ-600 אש"ח לפרויקט. שטח הדירות הממוצע שיוותרו בידי החברה הינו כ-130 מ"ר ליח"ד.
בת ים	100%	85		294	3,085		22,230 וכן כ-6,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה		2011	2022	החברה הגישה את התכנית לאישור הועדה המקומית אשר החליטה להעבירה לוועדה המחוזית לדיון בהפקדה לאחר תיקונה בהתאם להערות הועדה המקומית. נכון לשנת 2018 הגיעה החברה להסכמה עקרונית עם הועדה המחוזית והמקומית בדבר היקפי הפרויקט. עם זאת, לאחר דיון שקיימה הועדה המחוזית בחודש מאי 2019, החליטה לצמצם את היקפי התכנית כך שהיקף יח"ד הקיימות יעמוד על 85 יח"ד ויח"ד לבינוי יעמוד על 234 בתוספת כ-6,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. בחודש יוני 2019 הגישה החברה לוועדה המחוזית בקשה לדיון נוסף בהחלטתה הנ"ל. הועדה סרבה לדון בבקשת החברה והורתה לחברה לתקן את התוכנית בהתאם להנחיותיה. ככל שתחליט, תוכל החברה להגיש בהמשך התנגדות לתכנית. כמו כן, נחתמו הסכמי פינוי עם הדיירים שבבעלותם כ-65% מהדירות.

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מאושרת	כמות יח"ד מבוקשת	שטח מגרש במ"ר	זכויות קיימות במ"ר	זכויות מתוכננות במ"ר שטח עיקרי	זכויות מאושרות במ"ר שטח עיקרי	שנת תחילת החתימה	צפי משוער לסיום החתימה	מצב תכנוני סטטוטורי ומצב החתימות דיירים
גבעתיים שלב ב'	50%	36	144 (ראה מידע בטבלה זו בעמודת מצב תכנוני סטטוטורי)		3,120			19,686	2004	2021	תב"ע בתוקף ל-288 יח"ד (מתוכן 72 יח"ד יינתנו לבעלי דירות שיתפנו), ב-2 מגדלים הכוללים 110 יח"ד בשלב א' ו-178 יח"ד בשלב ב'. היתר הבניה לשלב א' ניתן ל-119 יח"ד, מתוכן 9 יח"ד נידו משלב ב', במסגרת התב"ע המאושרת. שני הבניינים הישנים בשלב א' נהרסו והחלו עבודות הבניה בגין שלב א'. לפיכך, שלב א' של הפרויקט מוצג בטבלת פרויקטים בהקמה. החברות הגישו תכנית בסמכות מקומית לשינוי גובה הבניין במגרש שלב א', שינוי הוראות בדבר מספר קומות ל-32 קומות, ומתן אפשרות להעברת יח"ד בין הבניינים באופן שתהיינה 144 יח"ד לבינוי בכל שלב. בחודש מאי 2018 אושרה התכנית להפקדה על ידי הועדה המקומית. בחודש אוקטובר 2018 הוגשה התנגדות לתכנית. בחודש פברואר 2019 החליטה הועדה המקומית לדחות את מרבית ההתנגדויות ואישרה את חלוקת יח"ד לבינוי, כך שתהיינה 144 יח"ד בכל שלב. עם זאת, הועדה החליטה להרחיב את תחום התכנית והעבירה את הדיון בענין זה לוועדה המחוזית. החברות הגישו בקשה לתיקון החלטת הועדה המקומית. בחודש יולי 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית שהחליטה שאין צורך בשינוי תחום התכנית. החברות נדרשו למספר תיקונים במסמכי התכנית ולהגשתה לוועדה המקומית. נכון למועד הדוח ממתניים לדיון בתכנית המתוקנת. כמו כן, ביום 15 באפריל 2019, פורסם ברשומות צו הכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לגבי הבניין השני בפרויקט. נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם הדיירים שבבעלותם כ- 97% מיח"ד שבשלב ב'.
אור יהודה	100%	184		808	13,431		86,640 בנוסף- כ- 950 מ"ר מסחר		2016	2022	ביום 4 בספטמבר 2019 החליטה הותמ"ל על הפקדת התכנית שהגישה החברה לפינוי 184 יח"ד ולבינוי 808 יח"ד בתוך 60 יום, בכפוף למילוי תנאי הסף שנקבעו על ידיה. ביום 4 בנובמבר 2019 ניתן אישור הותמ"ל להארכת התקופה למילוי התנאים להפקדה עד ליום 18 בדצמבר 2019. ביום 02.01.2020 פורסמה התכנית להפקדה להתנגדויות. תקופת ההפקדה היא עד ליום 02.03.2020. דיון התנגדויות צפוי להתקיים ביום 30.03.2020. נכון למועד הדו"ח נחתמו הסכמי פינוי עם דיירים שבבעלותם כ- 70% מהדירות.
נתניה	100%	138		607	10,500		66,770 וכן כ- 1,400 מ"ר מסחר		2016	2022	הועדה המקומית החליטה להקפא את קידום התכנית עד לאישור תכנית המתאר להתחדשות עירונית של נתניה. החברה החליטה להגיש ערר על החלטה זו וביום 28.01.2020 התקיים דיון בערר. ועדת הערר קיבלה את הערר, והחליטה שניתן לקדם את התכנית בכפוף להתאמתן לתכנון הכולל בהיבטים של מספר יח"ד ושטחי הבניה. ועדת הערר קבעה שעל הוועדה המקומית לדון בתכנית עד 90 ימים ממועד הגשת התכנית המתוקנת. הוועדה המקומית תהא רשאית לקבל כל החלטה ביחס לתכנית שתגיש החברה, בהתאם לשיקול דעתה ולחברה תהיה הזכות להגיש התנגדות או ערר, ככל שתמצא לנכון. נכון למועד הדו"ח נחתמו הסכמי פינוי עם דיירים שבבעלותם כ- 68% מהדירות.
אשדוד אחד העם	100%	112		504	8,600		55,540 מ"ר וכן כ- 4,000 מ"ר למסחר ותעסוקה		2014	2023	הפרויקט אושר על פי תנאי הסף של הרשות המקומית ובשלב זה הליך קידום התכנית עבר לידי הותמ"ל, זאת בהתאם לבקשת החברה והרשות המקומית. נכון למועד הדו"ח נחתמו הסכמי פינוי עם דיירים שבבעלותם כ- 63% מהדירות.
סה"כ			1,407	2,213							

החברה מקדמת הליכי פינוי בינוי בערים נוספות. הליכים אלו מצויים בשלבים ראשוניים. בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקטים מסוג של "פינוי בינוי" והיא רואה בכך מנוע צמיחה משמעותי לנוכח המחסור הקיים בקרקעות במשק.

כמפורט לעיל, ההליכים לאישור פרויקטים של פינוי בינוי, הן מבחינת הליך החתמת דיירים והן מבחינת תכנון הפרויקט, הינם ארוכים ומורכבים ונמשכים בדרך כלל מספר שנים. כמו כן, בין התכנון הראשוני הקיים כיום לבין התכנון הסופי ייתכנו שינויים משמעותיים מאוד.

החברה צופה פרק זמן של מספר שנים עד שבפועל תוכל להתחיל בביצוע ובשיווק הפרויקטים האמורים, אם בכלל, ולכן לא ניתן להניח כיום מה יהיו מחירי המכירה והעלויות השונות בביצוע הפרויקטים. על כן, אין בידי החברה כיום נתונים שלדעתה הינם ברמת ודאות מספקת ביחס לתוצאות כספיות של הפרויקטים האמורים על מנת שיוצגו לציבור המשקיעים.

כל האמור לעיל בסעיף ו' זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, הואיל והתממשות המידע האמור, כולו או חלקו, אינה ודאית, בין היתר, מאחר והדבר תלוי בהסכמת גורמים שלישיים והתקשרות עמם שאינם בשליטת החברה, קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.

תמ"א 38 (הריסה ובניה)

בשנת 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית מספר 38 המאפשרת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה לבניינים אשר היתר הבנייה לבנייתם הוצא קודם ליום 1.1.1980. במשך השנים הוסיפה הממשלה תמריצים כלכליים רבים, הן לבעלי הדירות והן ליוזמים על מנת לקדם את מימוש התוכנית ואת הוצאתם לפועל של פרויקטים מכוח תמ"א 38. בחודש פברואר 2010 אישר המחוקק תיקון משמעותי לתמ"א 38, המכונה "תיקון 2", המאפשר הריסת בניינים קיימים ובניית בניינים חדשים תחתיהם, אך ללא צורך בקידום תכנית ספציפית (תב"ע), כפי שנדרש במסגרת עסקאות פינני בינוי. מאז אישורה חלו בתכנית שינויים רבים במתכונת ובמהות, עד שהפכה להיות כלי להתחדשות עירונית בעיקר באזורים שבהם שווי הקרקע הינו גבוה יחסית. לאור ההתפתחות הניכרת בתחום ההתחדשות העירונית וקיצור לוחות הזמנים לקבלת היתרי בניה בהשוואה לפרויקטים במתכונת של פינני בינוי, החליטה החברה בשנים האחרונות להיכנס גם לתחום התמ"א ולקדם מספר פרויקטים מכוח תמ"א 38 באזורי ביקוש בתל אביב, בין היתר ביחד עם שותף, חברת גלים התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "גלים"). בשלהי חודש אוקטובר 2018 הקימה החברה, יחד עם גלים, חברה בת בשם "דמרי גלים בע"מ" אשר פועלת בעיקר בתחום התמ"א. החברה מחזיקה ב"דמרי גלים" בשיעור של 60%.

החברה רואה בעיר תל אביב כמיקום פוטנציאלי לפרויקטים מסוג זה מכיוון שהעיר תל אביב מקדמת הליכי התחדשות עירונית, בין היתר באמצעות אישור "תכנית הרובעים", אשר מחלקת את שטחי העיר לרובעים, כאשר לכל רובע הוכנה תכנית הקובעת את זכויות הבנייה המוקנות לו לבניה מחודשת, ונועדה לאפשר את התחדשותו. תכנית זו מקלה ומקצרת את לוחות הזמנים להוצאת היתרי בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר. רובעים 3 ו-4 בתל אביב נחשבים לאזורי ביקוש. בחודש ינואר 2018 אושרה תכנית הרובע השלישי. בחודש מאי 2018 אושרה באופן סופי תכנית הרובע הרביעי. התכנית אשר חלה על בנייני מגורים במרכז העיר תל-אביב תאפשר תוספת של 5,100 יחידות דיור בתחומי הרובע. נכון למועד הדו"ח, נבחרה דמרי גלים ע"י נציגות 14 בניינים ברובע 4 בת"א לקידום וביצוע הפרויקט והיא נמצאת עמם בתהליכי רישוי/חתימות/אישור ההסכם והחתמת הדיירים עליו לאחר מכן, הכל כמפורט בטבלה שלהלן. בנוסף, דמרי גלים נמצאת בתהליכים מתקדמים מול נציגויות של 4 בניינים נוספים. במידה ותיבחר, תקדם הליך חתימה על הסכם מול הדיירים. היקף היחידות לפינני בבניינים אלה הינו 81 יח"ד והיקף היחידות הנוספות לשיווק צפוי לעמוד על 81 יח"ד. יודגש כי אין כל וודאות כי דמרי גלים אכן תיבחר לקידום וביצוע הפרויקט בבניינים אלה.

יצוין כי בחודש נובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה כי תמ"א 38 תוארך בשלוש שנים בלבד ותסתיים בחודש אוקטובר 2022.

להלן נתונים בדבר פרויקטים בתהליכים מתקדמים של "תמ"א 38" בטיפול חברת הבת, דמרי גלים בע"מ. חלק החברה - 60%.

שם הפרויקט	היקף יחידות קיימות	היקף יחידות לבניה	יחידות יזם	סטטוס חתימות
אנטיגונוס ת"א	17	27	10	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי
בן סרוק א ת"א	23	40	17	בחתימות
בן סרוק ב ת"א	21	41	20	בחתימות
חוני המעגל ת"א	25	55	30	בחתימות
פינלס א ת"א	15	27	12	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי
פינלס ב ת"א	15	28	13	בחתימות
פינלס ג ת"א	16	27	11	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי
סמטת נחל גבעתיים	22	51	29	בחתימות

שם הפרויקט	היקף יחידות קיימות	היקף יחידות לבניה	יחידות יזם	סטטוס חתימות
משה שרת א' ת"א	8	24	16	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי
משה שרת ב' ת"א	17	36	19	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי
יהודה גור ת"א	11	24	13	לפני חתימה
פראנקל ת"א	24	46	22	בחתימות
ארלוזורוב ת"א	29	68	39	בחתימות
עמק ברכה ת"א	36	81	45	לפני חתימה
סה"כ	279	575	296	

מובהר ומודגש בזאת כי בשלב זה אין כל וודאות כי הפרויקטים האמורים, כולם או חלקם, יצאו אל הפועל הואיל והם תלויים בקבלת הסכמת דיירים וחתימת חוזים עמם וכן קבלת הסכמת צדדים שלישיים נוספים שאינם בשליטת החברה קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.

(א) שכונת כפר דוד, ירושלים- "דמרי לגאסי"

התיאור המובא להלן מתייחס לשני שלבי הפרויקט ביחד. בדוחות הכספיים של החברה הפרויקט מוצג בשני שלבים, כמפורט בטבלת פרויקטים בהקמה לעיל.

פרטים	סעיף
דמרי לגאסי	שם הפרויקט
שכונת כפר דוד - ממילא ירושלים	מיקום הפרויקט
3 בנייני מגורים טוריים, חלקם מחוברים חלקית בקומה העליונה הכוללים בסה"כ 60 יחידות	תיאור קצר של הפרויקט
51.15%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
עסקה משותפת	מבנה האחזקה בפרויקט
החברה ו-בומל ג'רוזלם בע"מ	ציון שמות השותפים בפרויקט
מוצג לפי עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
3/2010	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
5,967	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
12/2020	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
12/2014	מועד התחלת שיווק בפרויקט
לא ניתן להעריך ¹⁹	מועד סיום שיווק צפוי
החברה משמשת כקבלן מבצע עבור השותפות בהסכם פאושלי	הסכמים עם קבלני ביצוע
1/2013	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)
זכות לבעלות	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט
אומדן שווי מימוש נטו עולה על העלות בספרי החברה	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	60	11,048	יחידות דיור
		ל.ר.	שטחי מסחר
		ל.ר.	זכויות בניה לא מנוצלות
		ל.ר.	מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן

¹⁹ להערכת החברה העריכה שקצב המכירות בפרויקט איטי, וזאת מעצם טבעו כפרויקט הכולל דירות יוקרה, המשווק בעיקר לתושבי חוץ.

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט באלפי ש"ח²⁰

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019		
83,621	83,621	83,660	עלויות מצטברות בגין קרקע והיטלים	ואמצאות מוצא
37,862	47,149	51,073	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,227	3,161	1,942	עלויות אחרות	
18,268	13,286	12,726	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
141,978	147,217	149,401	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	128	עלויות בגין קרקע והיטלים שטרם הושקעו (אומדן)	ואמצאות מוצא סלולר
22,827	8,305	4,845	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
8,577	8,786	10,154	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,028	-	-	עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
32,432	17,091	15,127	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
62%	84%	91%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	
		דצמבר-2021	מועד השלמת בניה צפוי	

²⁰ העלויות המוצגות בטבלה זו משקפות את חלק החברה בלבד. בשנת 2018 קטן תקציב הביצוע זאת לאור החלטת החברה שלא להקים את כלל הדירות בפרויקט ברמת גמר מלאה, אלא להקים את חלקן עד לרמת מעטפת. המידע המפורט ביחס לעלויות הצפויות מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תחשיבים כלכליים שערכה החברה ותכניות עבודה אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. העלויות הצפויות עלולות להיות שונות מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019		
9	-	4	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,214	-	652	יחידות דיור (מ"ר)	
47	-	58	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
17	17	21	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,394	2,394	3,046	יחידות דיור (מ"ר)	
51	51	52	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
577,096	560,152	562,874	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט ^{1, 3}	שיעור השיווק של הפרויקט
122,640	122,640	160,344	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר ²	
22%	22%	28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
43	43	39	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
8,654	8,654	8,002	יחידות דיור (מ"ר)	
		1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
		46	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

(1) חלק החברה מההכנסות המוצגות הינו 51.15%.

(2) להערכת החברה קצב המכירות בפרויקט איטי, וזאת מעצם טבעו כפרויקט של דירות יוקרה, המשווק בעיקר לתושבי חוץ. יצוין כי החברה פועלת במישורים רבים בניסיון לשווק את הפרויקט לקהל היעד הרלוונטי.

(3) החל משנת 2018 סך ההכנסות הצפויות הופחת עקב תמחור מחדש של חלק מהדירות לרמת מעטפת בלבד.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט²¹

תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	
חלק החברה (באלפי ש"ח)		
17,642	1,968	שנת 2020
-	-	שנת 2021
-	-	שנת 2022
9,690	-	שנת 2023
27,332	1,968	סה"כ

הצפי להכנסות שתוכרנה בגין חוזי מכירה מחייבים נערך בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS15 אותו ישמה החברה לראשונה בגין התקופה שתחילתה ביום 1.1.2018. לפרטים נוספים ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

רווחיות גולמית באלפי ש"ח²²

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
295,778	286,518	287,910	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
174,410	164,308	164,527	עלויות פרויקט צפויות
121,368	122,210	123,383	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	26,406	36,001	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (*)
121,368	95,804	87,382	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
41%	43%	43%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
51	49	50	מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר

(*) כולל רווחים שהוכרו בעודפים כתוצאה מאימוץ תקן חשבונאי IFRS 15.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
107,971	97,677	87,382	77,087	66,793	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר
86,897	87,140	87,382	87,624	87,867	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי בעלויות ההקמה למ"ר

²¹ המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי מכר חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים.

²² המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החוזי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן. הנתונים המוצגים בטבלה זו משקפים את חלק החברה בלבד.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
80,970	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2019	יתרות בדוח על המצב הכספי
ל.ר.	מוצג להלוואות לזמן ארוך		
88,707	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2018	
ל.ר.	מוצג להלוואות לזמן ארוך		
בנק דיסקונט	מוסד מלווה		
31/08/2015	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		
102,300	סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		
586	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
P+0.95%	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		
הלוואת ON CALL מתחדשת אחת לחודש. ריבית משולמת אחת לשבוע.	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
1. עמידה בתנאי דוח 0, לרבות קצב מכירה וביצוע 2. היתר בניה 3. סיום ההליכים המשפטיים בנוגע לרישום הקרקע	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		
טרם נקבע	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
כל זכויות החברה והשותפות בפרויקט	בטחונות		

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2019	פירוט	סוג	
	שעבוד לטובת בנק דיסקונט על כל זכויות החברה והשותפות בפרויקט	דרגה ראשונה	שעבודים
ל.ר.	ל.ר.	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	הערת אזהרה	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

123,383	רווח גולמי צפוי
13,748	התאמות לעודפים סה"כ
137,131	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
לא ניתן להעריך	מועד צפוי למשיכת עודפים
פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(ב) שכונת פסגות אפק, ראש העין – "דמרי TOWN":

פרטים	סעיף
TOWN דמרי	שם הפרויקט
שכונת פסגות אפק, ראש העין	מיקום הפרויקט
19 בנייני מגורים + שטחי מסחר מעל למרתפי חנייה, סה"כ 341 יח"ד מתוכן 205 יח"ד לשיווק בשיטת "מחיר מטרחה".	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ל.ר.	מבנה האחזקה בפרויקט
ל.ר.	ציון שמות השותפים בפרויקט
מוצג לפי עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
20/5/2015	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
22,362	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
יוני 2020	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
ינואר 2017	מועד התחלת שיווק בפרויקט
2022	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי של החברה	הסכמים עם קבלני ביצוע
01/05/2016	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)
חוזה חכירה	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט
אומדן שווי מימוש נטו עולה על העלות בספרי החברה	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	341	42,262	יחידות דיור
		633	שטחי מסחר
		ל.ר.	זכויות בניה לא מנוצלות
		ל.ר.	מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן

*כולל שטחי שירות

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט- אלפי ש"ח

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019		
93,915	93,792	91,149	עלויות מצטברות בגין קרקע והיטלים	עלויות ציוד
40,408	115,602	201,811	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,302	8,871	11,082	עלויות אחרות	
3,397	3,215	3,215	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
142,022	221,480	307,257	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
354	475	147	עלויות בגין קרקע והיטלים שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות ציוד
186,355	99,023	19,458	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
9,750	7,092	2,330	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
4,069	-	-	עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
200,528	106,590	21,935	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
12%	56%	93%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	
		יוני-2020	מועד השלמת בניה צפוי	

שיווק הפרויקט - אלפי ש"ח

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
197	50	10	10	9	19	48	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
23,961	6,098	1,319	1,202	1,203	2,468	6,192	יחידות דיור (מ"ר)	
9	11	13	13	13	14	13	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
197	247	257	267	276	295	295	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
23,961	30,059	31,378	32,580	33,783	36,251	36,251	יחידות דיור (מ"ר)	
9	10	10	10	10	10	10	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
433,193	446,055	451,711	451,711	451,711	451,711	451,711	סה"כ הכנסות (א) צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
217,967	287,293	304,595	320,247	336,151	370,697	370,697	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
50%	64%	67%	71%	74%	82%	82%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
144	94	84	74	65	46	46	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
18,422	12,324	11,005	9,803	8,600	6,132	6,132	יחידות דיור (מ"ר)	
5	5	0	0	0	0	13	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
9	13	0	0	0	0	14	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

(א) הכנסות צפויות אינן כוללות הכנסות צפויות ממסחר בסך 11,300 אש"ח .

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים	
אלפי ש"ח		
40,962	69,243	שנת 2020
-	-	שנת 2021
-	-	שנת 2022
-	-	שנת 2023
40,962	69,243	סה"כ

הצפי להכנסות שתוכרנה בגין חוזי מכירה מחייבים נערך בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS15 אותו יישמה החברה לראשונה בגין התקופה שתחילתה ביום 1.1.2018. לפרטים נוספים ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

רווחיות גולמית- אלפי ש"ח²³

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
433,193	446,055	451,711	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
342,550	328,070	329,192	עלויות פרויקט צפויות
90,643	117,985	122,519	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	41,062	88,542	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
90,643	76,923	33,977	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
21%	26%	27%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10	13	13	מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר

(*) שנת 2018 - כולל רווחים שהוכרו בעודפים כתוצאה מאימוץ תקן חשבונאי IFRS 15.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	ירידה של 10%
42,078	38,028	33,977	29,926	25,876	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר
32,031	33,004	33,977	34,950	35,923	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי בעלויות ההקמה למ"ר

²³ המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החוזי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט- באלפי ש"ח

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2019	יתרות בדוח על המצב הכספי
ל.ר.	מוצג להלוואות לזמן ארוך		
17,900	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2018	
ל.ר.	מוצג להלוואות לזמן ארוך		
מוסד מלווה			
בנק דיסקונט			
03/11/2015	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		
65,000	סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		
15,400	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
p+0.4%	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		
פרעון קרן 01/05/2021 תשלום ריבית רבעוני.	מועדי פירעון קרן וריבית		
תניות פיננסיות זהות לתניות פיננסיות של אג"ח סדרה ו'. לפרטים נוספים ראה סעיף 13 בדוח הדירקטוריון	תניות פיננסיות מרכזיות		
עמידה בתנאי דוח 0, לרבות קצב מכירה וביצוע, הארכת מועדים עפ"י הסכמים רמ"י ומשהב"ש	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		
החברה משחררת עודפים בהתאם להתקדמות הביצוע והמכירה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
כל זכויות החברה בפרויקט	בטחונות		

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2019	פירוט	סוג	
	שעבוד לטובת בנק דיסקונט על כל ללא הגבלה בסכום זכויות החברה בפרויקט	דרגה ראשונה	שעבודים
ל.ר.	ל.ר.	דרגה שנייה	
ל.ר.	ל.ר.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

122,519	רווח גולמי צפוי
1,381	התאמות לעודפים סה"כ
123,900	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
הפרויקט בשלב משיכת עודפים. ניתן למשוך עודפים בהתאם למכירות שיהיו.	מועד צפוי למשיכת עודפים
פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

בתחום הבניה למגורים פועלים גורמים רבים ובהיקפים שונים, החל מהחברות הגדולות והבינוניות המבצעות פרויקטים בהיקפים של מאות ואלפי יחידות דיור, המשך בקבוצות רכישה וכלה ביזמים הקטנים המקימים פרויקטים של יחידות דיור ספורות ביזמות ובמסגרת תמ"א 38. התחום מאופיין בתחרות גבוהה, המתבטאת הן בשלב איתור ורכישת הקרקעות המתאימות לביצוע הפרויקטים והן במהלך השיווק של הפרויקט. בפרויקטים הסמוכים מבחינה גיאוגרפית לאזור ביצוע הפרויקט, התחרות לחברה הינה מצד כלל החברות המבצעות פרויקט באותו אזור, לרבות קבוצות רכישה או קבוצות רוכשים, וכאשר קיימים פרויקטים של "מחיר למשתכן" סמוכים, התחרות אף גבוהה יותר (בפרט לגבי רוכשים שהינם "זכאים" להשתתף בהגרלות אלו). כמו כן, קיימת תחרות אל מול היצע של דירות יד שניה. בשלב איתור הקרקעות, התחרות גורמת לעליית מחירים ואילו בשלב הביצוע עלולה התחרות להקשות על הליך השיווק. החברה נהנית ממוניטין הנובע מניסיון נצבר ואיתנות פיננסית והיא נחשבת כאחת החברות הגדולות והמובילות בתחום הבניה למגורים בישראל.

בפרויקטים של התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזמיים נוספים המנסים לקבל הסכמות מהדיירים בפרויקטים לביצוע הפרויקטים ומתבטאת הן ביכולת לאתר מתחמים מתאימים והן בהצעות המוצעות לדיירים.

(1) חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה (להלן: "**חוק התכנון**") אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות. בניה ללא היתר או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203-255 לחוק התכנון. יצוין בהקשר זה, כי בחודש אוגוסט 2014 נכנס לתוקפו (באופן הדרגתי) תיקון 101 לחוק התכנון, המכונה גם "רפורמת המרפסות", שמטרתו להביא לשיפור הליכי התכנון והבינוי ולקיצור הליכי הבירוקרטיה. התיקון עוסק, בין היתר, בקביעת לוח זמנים מירבי לאישור תכניות בניה, הקמת מכוני בקרה בהליך הרישוי והעברת סמכויות מהוועדות המחוזיות לוועדות המקומיות. ביום 1.1.2016 הושלמה כניסתו לתוקף של החוק. כחלק מתיקון זה, הותקנו ביום 4.7.2016 תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, שתכליתן להביא לייעול ושיפור תהליך רישוי הבניה, וזאת באמצעות הסרה של חסמים המעכבים את הליכי הרישוי, וכן אימוץ מערכת "רישוי זמין", שנועדה להעביר את ההליך התכנוני להליך מקוון, החל מהגשת בקשות למידע, דרך הגשה וקבלה של היתר בניה, ניהול ובקרה על שלבי הביצוע, ועד לקבלת תעודת גמר, וכן שילוב של בקרה על תכנון וביצוע הבניה. במהלך השנים האחרונות בוצעו תיקונים נוספים לחוק התכנון, וביניהם מתן סמכות לוועדת שרים שהממשלה הסמיכה לכך להכריז על שטחים כמתחמי 'פינוי-בינוי', העברת סמכויות תכנוניות משר הפנים לשר האוצר ובכלל זה העברת מינהל התכנון ממשרד הפנים למשרד האוצר (בהמשך להחלטת הממשלה המתוארת בסעיף 3.3.1 לעיל), הוראת שעה המאפשרת להוסיף 20% זכויות בניה בסמכות הוועדה המקומית, הוראת שעה המתירה לוועדה המקומית להעניק תוספת דירות למגורים בשיעור 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה באותו מגרש וכן הוראת שעה לפיה ועדה מקומית תיתן הקלה של תוספת דירות למגורים, בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לדירה אחת נוספת. בנוסף, תוקן חוק התכנון באופן המסמך את מוסד תכנון להתנות הפקדת תכנית (או את אישורה) בהפקדת כתבי שיפוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון.

חוק זה מסדיר את תפקידיה וסמכויותיה של רשות מקרקעי ישראל בכל הקשור לניהול מקרקעי ישראל, שיווק קרקעות, הקצאת קרקעות לייעודים שונים ולמטרות כגון מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי ועוד. יצוין כי במסגרת הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל הוקמה רשות מקרקעי ישראל במקום המינהל. מטרות הרפורמה היא לייעל את המנגנונים הממשלתיים לניהול המקרקעין, הגדלת היצע הקרקע למגורים והוזלת מחירי הקרקע לבניה ולהביא לייעול הליכי התכנון ולקיצורם. ביום 10.5.2017 התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין "ביטול עסקאות ומתן ארכות" (החלטה 1513), המחליפה החלטה דומה שנתקבלה בשנת 2016. בהתאם להחלטה החדשה, רשות מקרקעי ישראל תפעל, ככלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם. בוטל ההסכם, תשיב הרשות את התמורה אשר שולמה במועד עריכת ההסכם ותקזז ממנה וכן מתשלומים נוספים ששולמו בגין הקרקע: (א) דמי שימוש בשיעור של 0.5% לחודש מהתמורה (ממועד אישור העסקה ועד למועד פינוי הקרקע בפועל); (ב) מסים ותשלומי חובה שחלו בתקופת ההסכם; (ג) פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה; וכן (ד) עלויות דמי הפינוי במידת הצורך (הוצאות פיתוח ששולמו על ידי הזים, יוחזרו לו רק לאחר שיווק המקרקעין ולאחר גביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות שיבוא במקומו). למרות האמור לעיל, ביחס לבניה למגורים נקבע כי ככל שהזים לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה, תינתנה ארכות לתקופה אשר לא תעלה במצטבר על ארבע שנים מהמועד שנקבע להשלמת הבניה, בכפוף לתשלומים כדלהלן: (א) ארכה לשנתיים הראשונות בתשלום של 4% מערך המקרקעין; (ב) ארכה לשנה שלישית בתשלום של 3% מערך המקרקעין; (ג) ארכה לשנה רביעית בתשלום של 5% מערך המקרקעין. הרשות תהא רשאית לתת ארכה ראשונה לשנה אחת בתשלום של 2% מערך המקרקעין, אם הוכח להנחת דעתה כי ניתן להשלים את הבניה בתוך שנה מהמועד שנקבע להשלמתה. יצוין כי יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה, לא יחויבו בגין ארכות, ככל שיינתנו. בהחלטה נקבעו הוראות מעבר לפיהן, בין היתר, יזם אשר העסקה עמו אושרה לפני מועד קבלת החלטת הרשות האמורה (ולאחר יום 1.1.2014), יחולו עליו הוראות החלטה זו, כאשר מנין השנים של מועד השלמת הבניה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה. כמו כן, יזם אשר זכה במקרקעין במכרז יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018, ולאחר מכן יחולו תנאי החלטה זו. נכון לתאריך חתימת הדו"ח קיימים 5 פרויקטים, אשר לגביהם יתכן והחברה תזדקק לאורכות מהרשות. החברה מעריכה כי היקף החשיפה הכספית הכרוכה במתן אורכות כאמור הינו בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח. עיקר החשיפה בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח מיוחס לקרקע בנתניה (מגרש 1008 המוצג בטבלת עתודות קרקע לעיל). מובהר בזאת כי האמור לעניין הערכת החברה באשר לחשיפה הכספית הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר יתכן ולא יתממש או יהיה שונה באופן מהותי מהאמור הואיל ומדובר בהחלטה של צד שלישי שהינו גוף ציבורי אשר לחברה אין יכולת להשפיע על ההחלטות המתקבלות על ידו.

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרישום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום יישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות. לחברה ניתן רישיון בסיווג בלתי מוגבל (ג) בענף הבניה, סיווג ג1 בענף כבישים תשתית ופיתוח וסיווג ב1 בענף ביוב ניקוז ומים. בנוסף, יש לחברה סיווג כוכבית (קבלן מוכר) במשרד הביטחון בענף הבניה.

(4) תקנים

תקנים המתפרסמים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי קובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המשמשים לבניה.
החברה עומדת בתקני ISO-9001.

(5) פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970

על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבניה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים.
מעבר ליישום הוראות הבטיחות על-ידי הקבלנים המבצעים והחברה, החברה מציבה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות מטעמה אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבניה השונים.
לאור ריבוי תאונות העבודה בענף הבניה בשנים האחרונות, החברה הטמיעה הליכי בקרה נוספים, אשר נבחנים באופן תדיר על-ידי ועדת הביקורת ומבקר הפנים של החברה.

(6) חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

מכירת דירות למגורים כפופה להוראות חוק המכר (דירות) (להלן: "**חוק המכר**"). בהתאם להוראות חוק המכר, מחויב המוכר למסור לכל רוכש מפרט המפרט את הפריטים הכלולים בדירה הנמכרת. חוק המכר קובע את החובות החלות על המוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות שנתגלו בדירה הנמכרת לאחר מסירתה לרוכש ומגדיר את משך תקופת הבדק אשר במהלכה חלה חובת תיקון הליקויים על המוכר וכן את משך תקופת האחריות, שתחילתה בתום תקופת הבדק. כן קובע סעיף 5א לחוק המכר פיצוי קבוע לקונה, ללא הוכחת נזק, בגין איחור במסירת הדירה העולה על שישים ימים מהמועד המוסכם, החל מהיום הראשון לאיחור, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 עבור 8 החודשים הראשונים, וכשהם מוכפלים ב-1.25 עבור החודש התשיעי ואילך.²⁴ ביום 10.3.2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 6 ותיקון מס' 7), התשע"ד-2014. תיקון מס' 6 קובע כי קבלנים יחויבו לפרסם מחירון פרטים עיקריים הכלולים במפרט הדירה, והקונים יהיו רשאים לוותר על מי מהפריטים האמורים (תמורת זיכוי), להוסיף או לשנות את מיקומם, לא יאחר מהמועד שנקבע לכך בחוזה המכר, ובלבד שלא יהיה מוקדם מ-6 חודשים מיום סיום שלב ביצוע היסודות. תיקון מס' 7 מגביל את שכר טרחת עורך דין שקבלן רשאי להשית על רוכש דירה עבור ההוצאות המשפטיות בשל רישום הדירה. נקבע כי השתתפות בהוצאות המשפטיות לא תעלה על 5,000 ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ, או סכום השווה ל-0.5% מתמורת הדירה (כפי שנקבעה בחוזה המכר), לפי הנמוך מביניהם.²⁵

ביום 7.8.2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 8), התשע"ד-2014 לפיו ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום לא תעלה על תשלום שקבע השר. נכון לחודש מאי 2018 הוכנה טיוטת תקנות לקביעת שיעור הריבית לפיהן שיעור הריבית המירבי על אשראי חריג שקבע התאגיד הבנקאי בו מנהל המוכר את חשבון הבנק אשר בו מחויב הקונה להפקיד את התשלומים בגין הדירה, על פי חוזה המכר. התקנות עדיין לא נכנסו לתוקף.

במהלך שנת 2016 הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016, שנועדה על-פי דברי ההסבר שצורפו להצעה, ליצור מערכת יחסים שוויונית יותר בין המוכר לקונה ולצמצם את הפערים ביניהם. כך בין היתר, מוצע לקבוע שלא ניתן יהיה למכור דירה לפני אישור התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר לבניית אותה דירה. כמו כן, במידה ונכרת חוזה מכר לפני קבלת היתר, קיימת חובה לציין בחוזה את המועד הצפוי לקבלת היתר בניה. ככל ולא צוין מועד כאמור וטרם ניתן היתר, או לחילופין חלפו 60 ימים מהמועד הצפוי ולא ניתן היתר, רשאי הקונה לבטל את חוזה המכר; במידה והתחייב מוכר כלפי קונה לשמור לו לתקופה מסוימת את הזכות לרכוש דירה בתנאים מסוימים, ולא נחתם חוזה מכר עד סוף אותה תקופה, המוכר לא יהיה רשאי לגבות בשל כך סכום הגבוה מזה שייקבע בתקנות;

²⁴ יצויין כי ביום 21.2.2016 נתן בית-המשפט העליון פסק-דין בעניין רע"א 6605/15 שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו, 21.2.2016), ובו נקבע כי כאשר חוזה מכר קובע הוראה רחבה המאפשרת לקבלן לדחות את מועד המסירה של דירה (למשל, במקרה שבו רוכש הדירה ביקש לבצע בה שינויים), מבלי לקבוע מועד מסירה קונקרטי חדש או קביעה של משך זמן קצוב שבו יידחה מועד המסירה, הרי שאין מדובר בהסכמה חוזית חדשה, אלא בתניית פטור מובהקת, שלא ניתן לתת לה תוקף בהיותה מנוגדת להוראה הקוגנטית שבסעיף 5א לחוק המכר.

²⁵ האמור לא יחול על מכירה של דירה שסכום תמורתה עולה על 4,642,750 שקלים חדשים.

בנוסף, מטיל התיקון המוצע על המוכר חובה להציג בפני הקונה, בכתב, מידע בדבר שינויים שונים אשר יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה וברכוש המשותף; עוד מוצע לתקן את סעיף 4(א) לחוק כך שגם במקרה שבו חלקי הבניין שאינם הדירה, לרבות הרכוש המשותף, שונים באופן מהותי מן האמור במפרט, יראו את המוכר כמי שלא קיים חיוביו כלפי הקונה; זאת ועוד, מוצע לתקן את החוק באופן שבו ההוצאות המשפטיות שהמוכר דורש מהקונה להשתתף בהן ייכללו במלואן במחיר הדירה וישולמו למוכר, ולא כפי הנוהג היום. נכון למועד פרסום הדוח, הצעת החוק טרם התקבלה.

(7)

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

החוק מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כספי הרוכש אשר שילם בתמורה לרכישת דירה, זאת עד מועד התקיימות תנאים הרשומים בחוק האמור. הבטחת כספי הרוכש נעשית לרוב באמצעות מסירת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על-ידי המוכר בגובה כל תשלום שמתקבל מהרוכש. ליווי פיננסי לפרויקט בניה ייעשה אך ורק בדרך של ליווי סגור, דהיינו המוכר ינהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבניה בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד. תאגיד בנקאי, אשר נתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, יעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

בתחילת שנת 2017 התקבל תיקון לחוק זה, לפיו ההסדרים בחוק לעניין ליווי פיננסי יחולו גם לגבי חברות ביטוח. כמו כן, קובע התיקון כי הבטוחה שיתן המוכר לקונה תינתן בשל הכספים שאותם שילם הקונה, בלא רכיב המע"מ. במקביל, התיקון לחוק הביא להקמת קרן ממשלתית אשר תבטיח את החזר רכיב המע"מ כאמור, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק. שר האוצר ושר הבינוי והשיכון בהתייעצות עם שר המשפטים ונגיד בנק ישראל ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאים בתום חמש שנים מפרסום התיקון לחוק, לקבוע כי ההסדר לעניין הקרן הממשלתית והוצאת רכיב המע"מ מסכום הערבות כאמור לעיל יפקע, בהתקיים תנאים המראים שיישום ההסדר אינו יעיל ומטרתו לא הושגה.

(8)

חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965

פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בניה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי-בינוי היא בסמכותה של ממשלת ישראל על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי בינוי מוסדרות בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום. חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, חוקק במטרה להתגבר על קשיים שמערימים דיירים בודדים בבתי משותפים המתנגדים להסכמי פינוי בינוי למול רוב גורף של שאר דיירי הבניין (התנגדות כזו באה לעתים על רקע ניסיון לזכות בהסדר כלכלי עדיף על פני שאר הדיירים). חוק זה קובע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי בינוי כאמור, ישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בתנאים הקבועים בחוק.

יצוין כי אושר תיקון לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, לפיו ככל שבעל דירה מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים, בסמכות בית המשפט (ולבקשת רוב מיוחס מבין בעלי הדירות) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה או שבסמכותו להורות על אישור ביצוע העסקה על אף הסירוב. תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי), התשע"ב-2011, קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים יתחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא בעלות שכרו.

(9)

חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה), התשע"ד-2014

ביום 7.8.2014 פורסם ברשומות חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה), הקובע בהוראת שעה לארבע שנים הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיר, במטרה להגדיל בצורה מהירה את היצע היחידות לדיר, זאת על ידי הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, ותמ"ל – ועדה למתחמים מועדפים לדיר. הותמ"ל

תדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות²⁶ בהליך מזורז, ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות. על פי החוק, מגישי התכניות יהיו רמ"י, משרד הבינוי והשיכון או החברה הממשלתית לדיור והשכרה, דהיינו חברה לא תוכל לפנות לותמ"ל על מנת לקדם תכנון (ככל שרלוונטי). הוראת השעה הוארכה בשנה נוספת עד ליום 7.8.2019.

(10) חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016

ביום 21.8.2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שמטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית על-ידי האצת ביצועם של המיזמים כאמור. כמו כן, החוק מורה על הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית, שבסמכותה יהיה, בין היתר, מתן תמריצים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית. בנוסף, החוק מקנה סמכות לשר הפנים לקבוע תנאים בהתקיימם תינתן הנחה בשיעור של עד 100% בארנונה לבעל דירה בבית משותף שנבנה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית בגין השטח שנוסף בדירתו (בעבור דירת אחת בלבד ולתקופה של 5 שנים).

זאת ועוד, מרחיב החוק את היקף הפטור ממס שבח בעסקאות של תמ"א 38, כך שיחול גם על הזכויות שמקורן בתב"ע שחלה ולא רק על הזכויות שמקורן בתמ"א 38. יצוין כי בחודש אפריל 2017 פורסם ברשומות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, שמטרתו, בין היתר, לקצר את תקופת הכבילה הקיימת לרוב בהסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי, כמו גם להטיל על המארגנים לפעול בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, ולמסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי (או לעסקה לפי תכנית חיזוק) שלשם ארגונה נועד ההסכם.

בנוסף, בהתאם לקבוע בחוק זה, בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש (כהגדרת מונחים אלה בחוק) לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, והכל על פי התנאים הקבועים בחוק זה.

4.1.10. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום למגורים

- (א) ביסוס מעמדה של החברה כחברה מובילה בישראל.
- (ב) השאת הרווח על הפרויקטים, בין היתר, באמצעות אופן הפעולה שלהן:
 - (1) החברה רוכשת לעתים קרובות ללא תכנון מפורט ומבצעת את התכנון בגינן באופן עצמאי. בפעולה זו יש כדי להשביח את הקרקעות ולתרום להשאת הרווח.
 - (2) ביצוע עצמי של חלק מעבודות הפרויקט באמצעות קבלני משנה בניהול החברה. ביצוע כאמור מאפשר רווחיות גולמית גבוהה מהמקובל בענף שכן הוא מאפשר לחברה ליהנות מרווח יזמי וכן מרווח קבלני. ביצוע עצמי מאפשר גם מתן שירות איכותי ללקוחות החברה בתקופת הבדק.
- (ג) החזקת מלאי קרקעות גדול וזמין לבניה באזורי ביקוש בפריסה ארצית.
- (ד) המשך פיתוח תחום הפינוי בינוי באזורי ביקוש. החברה רואה בתחום זה מנוע צמיחה משמעותי, ובהתאם לכך משקיעה בו משאבים רבים, הן באמצעים כספיים והן במצבת כח אדם.
- (ה) הצעת מגוון של דירות בטווח רחב של מחירים המתאימים לקשת רחבה של לקוחות בפיזור גיאוגרפי רחב.
- (ו) ביצוע פרויקטים רב שלביים – תורם להקטנת עלויות הביצוע מחד ומחזק את המיתוג השיווקי של הפרויקט מאידך, המאפשר עליית מחירים במעבר בין שלב לשלב.
- (ז) הרחבת פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל, באמצעות רכישת נכסים וקרקעות ו/או באמצעות רכישה ו/או מיזוג עם תאגידים אחרים הפעילים בענף. יצוין כי החברה הודיעה ביום 19.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-017484) כי מנהלת מו"מ לרכישת חברה הפועלת בתחום הייזום הקבלני בהיקף רכישה כולל של כ- 600 – 700 מיליון ש"ח. ביום 14.3.2020 הודיעה החברה בדו"ח מיידי (מס' אסמכתא: 2020-01-024240) כי בשלב זה הושהה המשא ומתן עקב המצב בשווקים עד להתבהרות המצב.

²⁶ לחלופין, הותמ"ל תדון בתוכניות להקמת 200 יח"ד בישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הגדרת ישוב מיעוטים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959). בישוב מיעוטים גם משרד הפנים יוכל להגיש תוכנית מועדפת לדיור לוועדה.

- (א) בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים השונים המצויים בשלבי ביצוע.
- (ב) בכוונת החברה להתחיל בביצוע ושיווק של כ-219 יח"ד נוספות ב-2 ערים ברחבי הארץ.
- (ג) בכוונת החברה להמשיך בקידום הפרויקטים של פינוי בינוי כמתואר לעיל הן במישור החתמת הדיירים והן במישור התכנוני. בכוונת החברה להמשיך בפעילות במסגרת תמ"א 38 באזור תל-אביב כמתואר לעיל. במקביל החברה תמשיך ולנסות לאתר פרויקטים חדשים בתחומים אלה.
- (ד) רכישת קרקעות נוספות על-ידי החברה תעשה בכפוף לתנאי השוק ולתנאי הרכישה של הקרקעות האמורות.
- (ה) רכישת נכסים או קרקעות ו/או מיזוג עם תאגידים אחרים הפעילים בענף.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה המפורט לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכת החברה בהינתן המידע והנתונים הידועים לה במועד דוח זה, ואולם תוצאות פעילות החברה בפועל עשויות להיות שונות, כתוצאה מהתממשותם של גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה. בנוסף, לגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 4.1.12 להלן יכולה להיות גם כן השפעה על התממשות הערכות החברה.

4.1.12. גורמי סיכון

פעילות החברה בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים חושף אותה לסיכונים בארץ ובחו"ל כדלקמן:

- (א) האטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים בישראל – כתוצאה מעליית מחירי הדירות החדה בשנים האחרונות, החלה התערבות רגולטורית בענף לריסון עליית המחירים, כמתואר לעיל. כאמור, יישום תכנית "מחיר למשתכן" גרם לבלימת הביקוש, לחוסר וודאות לגבי מחירי הדירות ואף גרם לירידה במחירי המכירה באזורים מסוימים. תכנית זו, בצירוף מגבלות בשיעור המימון במשכנתאות (ראו להלן) גורמים להאטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים, אשר עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה, ובכלל זה לגרום לקושי בקבלת מימון, יצירת קושי ברכישת נכסים, המשך ירידה בביקושים לדירות ו/או במחירי הדירות הנמכרות על-ידי החברה (להלן: "האטה כלכלית").
- (ב) המצב הבטחוני והמדיני בישראל – משברים ביטחוניים ומדיניים עלולים לגרום לירידה בביקושים ליחידות דיור ולמחסור בכח אדם בענף הבניה שמקורו בשטחים ולהתייקרות עלויות עבודות הבניה (להלן: "מצב בטחוני").
- (ג) רגולציה על ענף הנדל"ן – בנוסף לרגולציה מצד בנק ישראל שמטיל מגבלות על הבנקים וגורם לצמצום היקפי האשראי בענף הנדל"ן, מקודמות במקביל מספר רפורמות בתחום הליכי התכנון והבניה (כפי שתוארו לעיל) שבשלב זה אין החברה יכולה להעריך כיצד מתכונתן הסופית תשפיע על הענף. למשל, החלטת רשות מקרקעי ישראל המקשיחה את מדיניות הביטולים של עסקאות בהן התקשרה עם יזמים, לפיה היא תפעל, ככלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם, כמפורט בסעיף 4.1.10(א)(2) לעיל (להלן: "רגולציה").
- (ד) מדיניות הממשלה בתחום הבניה למגורים – תחום הבניה למגורים בישראל יכול להיות מושפע באופן מהותי ממדיניות הממשלה בנושא הבניה, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, לרבות יישום תכנית "מחיר למשתכן", קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים כמפורט בסעיף 3.3.4 לעיל וכן משינויים במדיניות הממשלה ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה (להלן: "מדיניות הממשלה"). לעניין זה, ראו בסעיף 3.3.1 לעיל.
- (ה) ריבית המשכנתאות, שיעור ההון העצמי והבטחונות – לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי במדיניות הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והבטחונות שיידרשו על ידי הבנקים מרוכשי דירות, יכולה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל ובחו"ל. קיימת מגמה של הקשחת מדיניות הבנקים במתן הלוואות מובטחות במשכנתא לרוכשים פוטנציאליים, זאת בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים.²⁷ בנוסף, החל מספטמבר 2013 הוחלו מגבלות חדשות בהוראת המפקח על הבנקים על מתן הלוואות לדיור, הכוללות הגבלה על השיעור שמהווה החזר המשכנתא בהכנסת הלווה, הגבלה על

²⁷ על-פי ההוראה, לרוכשי דירות להשקעה (דירה שניה) המימון מוגבל ל-50% ממחיר הדירה, לרוכשי דירה ראשונה עד 75% ומשפרי דיור עד 70% ממחיר הדירה.

חלק ההלוואה שניתן בריבית משתנה והגבלה על התקופה לפירעון סופי של ההלוואה.
(להלן: "ריבית משכנתאות").

(ו) הקשחת תנאי מימון על ידי הבנקים וקושי בקבלת אשראי חוץ בנקאי – הקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי עלולה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, אשר עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה, בכלל זה קושי בקבלת מימון וגידול בעלויות המימון, הגדלת הוצאות החברה ויצירת קושי ברכישת נכסים ו/או מכירת נכסים. כמו כן, קושי בגיוס כספים באמצעות שוק ההון עלול לגרום לגידול בעלויות המימון ולקושי ברכישת נכסים ו/או במכירתם (להלן: "תנאי מימון").

(ז) עלות חומרי גלם או מחסור בהם – עיכוב, מחסור מתמשך או שינוי מהותי במחיר חומרי גלם הנדרשים לבניה בארץ, כגון בטון, בלוקים וברזל, עלולים להוביל לעיכוב בפיתוח הפרויקטים השונים ולשינוי התוצאות הכספיות של הפרויקט (להלן: "חומרי גלם").

(ח) מדיניות מוניטרית – התנודות במדיניות המוניטרית של בנק ישראל ושל המדינות בהן פועלת החברה בתחום הבניה למגורים מתבטאות בשינויים בשערי הריבית ושערי החליפין המשפיעים על רמת האינפלציה השוררת במדינות אלו ועל המצב הכלכלי בכלל. לגורמים אלה השפעה על הביקוש לדירות (להלן: "מדיניות מוניטרית").

להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
תנאי מימון	מדיניות מוניטרית, מצב בטחוני		סיכוני מקרו
האטה כלכלית, מדיניות הממשלה	ריבית משכנתאות רגולציה, חומרי גלם		סיכונים ענפיים
			סיכונים מיוחדים לחברה

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילות היזום למגורים הינה על סמך הערכה בלבד וייתכן כי בפועל מידת ההשפעה תהיה שונה.

מבדיקות שערכה החברה וכן מסקירות שפורסמו ברומניה, עולה כי שוק הנדל"ן למגורים נמצא בהתאוששות. הדבר מתבטא בהתחלות בנייה חדשות, עלייה באמון הציבור, גידול בביקושים ובהיקף המשכנתאות וכן המשך עליית מחירים, אולם יש לציין כי הגרעון התקציבי של הממשלה במגמת עליה וערכו של המטבע הרומני (ה- RON) במגמת ירידה. נכון לפברואר 2020, מחיר המכירה הממוצע של דירות ברומניה עלה בשנת 2019 לעומת 2018 בכ-8.23% (4.02% מותאם לאינפלציה) וזאת בהשוואה לעליה בכ-6.44% בשנת 2018 לעומת 2017. עם זאת, בשנת 2017 מחירי הדירות עלו בכ-10.86% לעומת שנת 2016.

על פי המכון הלאומי לסטטיסטיקה (INS) של רומניה, תחום הבנייה נחלש במעט, כאשר ב-11 החודשים הראשונים לשנת 2019, סך כל היתרי הבנייה למגורים ירד בכ-1.5% ביחס לשנת 2018. עם זאת, שטח היתרי הבנייה למגורים שהונפקו בשנת 2019 גדל בכ-0.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2019 עלה סך עסקאות הנדל"ן ברומניה בשיעור של כ-11% לעומת התקופה המקבילה בשנת 2018.

יצוין כי הבנק הלאומי של רומניה שמר על מדיניות אי-שינוי הריבית אשר עמדה בחודש ינואר 2020 על 2.5%, וזאת לאחר שלוש העלאות ריבית רצופות לאורך שנת 2018. בנוסף, על פי נתוני הבנק הלאומי של רומניה, בחודש נובמבר 2019, היקף המשכנתאות עלה בכ-10.4% ביחס לשנה שעברה.

כמו כן, תכנית "דירה ראשונה" (Prima Casa)²⁹ המאפשרת לזוגות צעירים, המעוניינים לרכוש דירה ראשונה, קבלת הלוואה בערבות מדינה ובתנאי ריבית נוחים – מתוכננת להמשיך גם בשנת 2020, במתווה שנקבע, עם תקציב של 2 מיליארד רון וזאת על פי הודעת משרד הכלכלה הרומני.

(ב) האזורים הגיאוגרפים בהם מתבצעת הפעילות

החברה מחזיקה ברומניה ובצ'כיה, באמצעות חברות בנות, בזכויות בקרקעות המצויות בשלבים שונים של אישורים סטטוטוריים, לבניית כ-4,000 יחידות דיור ברומניה וכ-180 יחידות דיור בצ'כיה. ברומניה מתבצעת הפעילות בעיקר בבוקרשט וסביבתה.

(ג) סוגי פרויקטים

רכישת קרקעות – מזרח אירופה

במזרח אירופה התקשרות החברה לרכישת קרקעות נעשתה עם גורמים פרטיים אשר החזיקו בקרקעות. פעילות החברה ברומניה וצ'כיה מתבצעת באמצעות חברות בת זרות, כאשר בד"כ כל חברה פועלת לגבי פרויקט אחד בלבד.

(ד) מימון רכישת הנכסים נעשה תחילה על ידי החברה עצמה באמצעות הלוואות לחברות בנות. בשלב מאוחר יותר קיבלו חלק מהחברות הבנות מימון על בסיס הקרקעות שנרכשו ופרעו באמצעותו חלק מההלוואות שקיבלו מהחברה.

(ה) אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

נכון למועד הדוח, החברה החלה את הבנייה במזרח אירופה רק בפרויקט גנצ'ה ברומניה בארבעה בניינים, מתוכם אחד הושלם ואוכלס. בנין שני בשלבי אכלוס סמוך למועד חתימת הדו"ח. כמו כן, מקימה החברה מרכז מסחרי בסמוך לבניינים. הפרויקט בגנצ'ה מבוצע על-ידי קבלן מפתח מקומי.

למעט האמור, החברה אינה מבצעת בשלב זה בניה על הקרקעות שבבעלותה בחו"ל.

(ו) מדיניות מימון פרויקטים

ככלל, הסכמי הליווי הפיננסיים בחו"ל הינם בעלי מאפיינים דומים לארץ מהבחינה שהפרויקט מתנהל כ"פרויקט סגור". עם זאת, ברומניה ובצ'כיה לא ניתנות לרוכשים ערבויות חוק מכר כפי שנהוג בארץ ולכן מתייטר הצורך במימון הבנק לעניין זה. חברות הבנות הזרות של החברה התקשרו בעבר בהסכמי מימון בקשר עם שלוש קרקעות שבבעלותן.

חברה בת זרה של החברה, אשר מחזיקה בקרקע בשכונת פיפרה בבוקרשט רומניה, נטלה

²⁸ הנתונים אודות שוק הנדל"ן ברומניה לקוחים ממקורות המידע הבאים: (1) <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Romania/Price-History>; (2) נתונים שפרסמה חברת המחקר http://www.analizeimobiliare.ro/Raport_T4_2017/index.html. יובהר כי החברה לא בדקה את אמיתות הנתונים כאמור. בכתובת http://www.analizeimobiliare.ro/Raport_T4_2017/index.html. ברשות החברה זכויות בקרקע בגנצ'ה בוקרשט, המותאמת לבניית פרויקטים עממיים שניתן למכור אותם במסגרת prima casa. לפרטים נוספים ראה טבלאות פרויקטים בהקמה ועתודות קרקע בסעיף 4.2.4 להלן.

הלוואה מבנק רפאייזן ברומניה, אשר יתרתה, נכון לתאריך המאזן, הינה קרן בסך כולל של כ- 2.1 מיליון אירו.

חברות בנות זרות נוספות מחזיקות בקרקעות בשכונת גנצ'ה בבוקרשט. לחברות היו הלוואות בסך כולל של כ- 7.8 מיליון אירו באמצעות בנק לאומי רומניה, הן בגין הקרקע והן בגין ליווי פיננסי לבנין המגורים הנ"ל. במהלך שנת 2018 בנק לאומי רומניה נמכר לבנק זר, אשר אינו עוסק במתן מימון בגין קרקעות. לפיכך, בנק לאומי בישראל העמיד לחברה בחודש יולי 2018 מסגרת אשראי בארץ, אשר באמצעותה נפרע האשראי ברומניה בסך של כ- 7.8 מיליון אירו כאמור. נכון למועד חתימת הדו"ח אין לחברות הבנות הזרות אשראי בגין הקרקעות והפרויקט המוקם בגנצ'ה. בשלב זה, מימון הקמת הפרויקט נעשה באמצעות החברה וכן באמצעות תקבולים שמתקבלים ממכירת הדירות. להערכת החברה, החברה הבת הזרה תוכל לקבל מימון ברומניה לאחר שתתחיל למכור יח"ד בבניינים שהיא מקימה, זאת בהיקף מכירה מסוים כפי שיידרש ע"י מוסד פיננסי שיעמיד את המימון, אם וככל שיעמיד.

(ז) שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

לאור המשבר הכלכלי, עצרה החברה את מרבית פעילות הבניה ברומניה ובצ'כיה בשנים שלאחר רכישת הקרקעות, אך פעלה באופן שוטף לקידום הליכי התכנון, זאת עד להשתנות תנאי השוק. במהלך שנת 2017 השלימה החברה את בנייתו של בניין מגורים אחד (הכולל 95 יח"ד), והחלה בפעילות שיווק. נכון למועד הדוח, אוכלס הבנין בתפוסה של כ-70%. כמו כן, החלה החברה בבניית 3 מבני מגורים נוספים בהיקף של כ- 250 יחידות דיור. נכון למועד הדוח, בניין אחד בשלבי אכלוס בתפוסה של כ- 23%. בנוסף, בסמוך למועד הדוח, מצויים שני הבניינים הנוספים בשלבי בניה מתקדמים. כמו כן, החלה בנייתו של מתחם מסחר בהיקף של כ- 2000 מ"ר ותעסוקה בהיקף של כ- 5,000 מ"ר, שהינו חלק מהפרויקט האמור. הנהלת החברה בוחנת מפעם לפעם את היתכנות הבנייה בהתאם למצב שוק הבנייה באזור, בהתאם למימון שהחברה יכולה לקבל מהבנקים ובהתאם לתוצאות שתשיג בפרויקט בגנצ'ה.

(ח) גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות:

לדעת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי והשגת מימון לביצוע הפרויקטים;
- (2) מוניטין ומיצוב עסקי;
- (3) ביצוע פרויקטים באזורי ביקוש;
- (4) הון אנושי – העסקת עובדים מקצועיים, בעלי ניסיון ונאמנות לחברה;
- (5) הקפדה על איכות השירות;
- (6) הקפדה על תכנון ואיכות הבניה;
- (7) ניסיון רב שנים בהליך הייזום, תכנון וביצוע;
- (8) ידע והתמצאות בשוק המקומי הזר.

(ט) מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

מחסומי כניסה:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי הנדרש וקבלת מימון לביצוע הפרויקטים;
- (2) ידע וניסיון בתכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הבניה למגורים, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי;
- (3) בחו"ל נדרש, בין היתר, הקמת מערך המסייע להתגבר על קשיים הנובעים מפעילות בשוק זר, כגון קשיי שפה, רגולציה מקומית ושוני בתרבות עסקית.

מחסומי יציאה:

- (4) פרויקטים ארוכי טווח;
- (5) אחריות לרוכשי הדירות;
- (6) יכולת פירעון התחייבויות.

(י) השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

עיקרי המיסוי ברומניה – חברות

(1) מס חברות

המס המשולם הינו בשיעור של 16%. מס על חלוקת דיבידנד הינו בשיעור של 5%.

- (2) רכישת קרקע
בעת רכישת קרקע משולמת עמלת נוטריון. שיעור העמלה נע בין 0.5% ל- 2.5% בתוספת סכום קבוע. שיעור העמלה נקבע בהתאם לשווי הקרקע וזהות הנוטריון.
- (3) מס על מקרקעין
מס בגין החזקת מקרקעין משתלם פעמיים בשנה. שיעורי המס מחושבים על פי השטח במטר רבוע, משתנים בהתאם למיקום הקרקע וסוגה וקבועים בחוק.
- (4) מכירת מקרקעין / דירות / משרדים / בניינים ו/או השכרתם- מס רווח הון ומס פירות
רווחים מעסקאות כאמור יהיו כפופים למס בשיעור של 16%.
- (5) מיסוי מבנים (property tax)
על פי החוק הפיסקלי הרומני, בעל מבנה כפוף למס בניינים על בסיס שנתי בשיעור של 0.25%-1.5% מהשווי של הנכס בספרים (במקרה בו המבנה תחת חוזה חכירה מימוני, התשלום חל על הדייר). אף על פי כן, אם לא בוצעה הערכת שמאי לנכס במשך 3 שנים רשאיות רשויות המס הרומניות לקבוע שיעורי מס שבין 5%-10% משווי הנכס בספרים.
החל משנת 2016 מחושב המס על מבנים על פי יעוד הנכס (בשונה מקודם כאשר המס חושב על פי זהות המחזיק יחיד או חברה) כך שעל בנין מגורים משולם מס בשיעור של כ- 0.2%, לפי החלטת העירייה. עבור נכסים שאינם מגורים משולם מס בשיעור של כ- 1.5%.

4.2.2. מידע כספי על תחום הפעילות
להלן נתונים תמציתיים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לגבי תחום הפעילות של יזום ובניה למגורים בחו"ל (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו באור 38 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019):

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
אלפי ש"ח			
2,980	5,000	6,027	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(3,160)	(351)	(489)	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
150,756	159,568	160,565	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נכון ליום 31.12.2019 לחברה פרויקטים בחו"ל בשלבי הקמה ועתודות קרקע, כמפורט בסעיף 4.2.4 להלן.

4.2.3. ספקים וקבלני משנה
בפרויקט ברומניה, החברה אינה משמשת כקבלן ראשי והתקשרה עם קבלן מפתח בהסכם פאושלי לא צמוד, עם כיסוי אחריות בגין בדק.

4.2.4. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2019 – נתונים באלפי ש"ח																		
שם	מיקום פרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2019	יח"ד שטרם נמסרו נכון ליום 31.12.2019	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					הכנסות צפויות מדירות במלאי שטרם נמסרו	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שטרם נמסרו ליום 31.12.2019	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי שטרם נמסרו	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי שטרם נמסרו	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט
								מתום התקופה ועד סמוך למועד הדו"ח	רבעון 4 לשנת 2019	רבעון 3 לשנת 2019	רבעון 2 לשנת 2019	רבעון 1 לשנת 2019						
גנצ'ה בוקרשט שלב א' (בניין 1)	רומניה	2007	2013	2017	100%	33	33	5	10	9	9	2	7,009	5,713	64	1,296	18%	6,582
גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 3)	רומניה	2007	2017	2019	100%	83	83	19 ¹	-	-	-	-	18,831	14,478	66	4,353	23%	18,637

(1) החברה השלימה את רישום הבית המשותף בפרויקט בסוף שנת 2019 ובהתאם לכך חוזים מקדמיים שנחתמו טרם השלמת הרישום, הפכו לחוזים מחייבים רק בשנת 2020, בסמוך לאחר השלמת הרישום. בנוסף ל- 19 דירות שנחתמו בגין חוזים מחייבים, נחתמו חוזים מקדמיים בגין 12 דירות נוספות.

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן יתרת עודפים מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו פרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.2.10 להלן.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2019 – נתונים נוספים						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (אלפי ש"ח)					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2019	רבעון 3 לשנת 2019	רבעון 2 לשנת 2019	רבעון 1 לשנת 2019	
גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 1)	2.81	2.82	2.73	2.62	2.69	2.95
גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 3)	2.97	-	-	-	-	-

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2019 – נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח																	
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.18	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים - במצטבר			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.19	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סמוך למועד הדוח	ליום 31.12.19	ליום 31.12.18						
פרויקטים לא מהותיים																	
גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 2,4)	רומניה	2007	2018	2020	100%	166	72	76%	-	-	-	166 ¹	37,663	30,162	7,501	20%	31,143

(1) החברה טרם החלה הליכי שיווק שלב זה בשנת הדו"ח, מאחר ובהתאם לנוהג המקומי ניתן להתחיל בהליך השיווק לאחר רישום הבית המשותף ורישום היחידות על שם הרוכשים.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2019 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט ¹ - באלפי ש"ח												
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2019				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2019	הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח		מלאי שטרם נחתם לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2019		מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ		
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מיום עד 1.1.2020 פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018
פרויקטים לא מהותיים												
גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 2,4)	2,806	18,187	885	1,764	6,520	-	-	37,663	2.98	-	-	-

(1) המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.2.10 להלן.

ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה		
1,166	1,231	1,296	1,361	1,426	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 1)	פרויקטים במלאי
3,918	4,135	4,353	4,571	4,788	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 3)	פרויקטים במלאי

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה		
6,751	7,126	7,501	7,876	8,251	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 2,4)	פרויקטים בהקמה

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה		
5,868	6,194	6,520	6,846	7,172	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 2,4)	פרויקטים בהקמה

עתודות קרקע

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים - באלפי ש"ח.																
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות התקשרות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח	זכויות בנייה						
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.19 + (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (פילוח לפי שימושים)			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (פילוח לפי שימושים)			
										ייעוד אחר / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	מסחר - מ"ר לבניה ברוטו	ייעוד אחר / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	ברוטו מסחר - מ"ר לבניה	סטטוס הליכי תכנון
פיפרה	וולונטר רומניה	מרץ-07	28,391	9,725	1,070		39,186	100%	48,513	כ-1,000	75	2,500	כ-1,000	75	2,500	קידום תב"ע
גנצ'ה 1	מערב בוקרשט רומניה	יוני-07	8,891	2,626	4,652		16,169	100%	16,847 ²	498	72		498	72		תב"ע בתוקף
גנצ'ה 2	מערב בוקרשט רומניה	מאי 2007, יולי 2007, אוקטובר 2007	23,438	10,341	323	(5,765) ¹	28,337	100%	86,126	כ-2,500	70	1,000	כ-1,800	70	1,000	תב"ע בתוקף
פלוישט	פלוישט, רומניה	דצמ-07	3,918				3,918	100%	26,000	כ-400	75	8,800	כ-400	75	8,800	תב"ע בתוקף
באסט	באסט, צ'כיה	דצמ-06	16,850	1,521	3,089		21,460	100%	133,974	100 יחידות צמודי קרקע + 80 יחידות מגורים בבנייה רוויה	150 מ"ר לצמודי קרקע / 80 מ"ר ליחידות מגורים		185 יחידות צמודי קרקע מגורים (שלב א) + 25 יחידות צמודי קרקע (שלב ב)	כ-220	6,700	שינוי תב"ע
סה"כ							109,070									

(1) ירידות ערך שרשמה החברה בגין מלאי קרקעות ביום 31.12.2016 ו- 31.12.2017.

(2) החברה החלה בשנת 2019 בבניית מרכז מסחרי הכולל כ- 2,000 מ"ר מסחר ו- 5,000 מ"ר משרדים.

- 4.2.5. תחרות
בפרויקטים הסמוכים מבחינה גיאוגרפית לאזור ביצוע הפרויקט של החברה, התחרות לחברה הינה מצד כלל החברות המבצעות באותו אזור. למרות שחלק מהחברות נוקטות במדיניות שיווק אגרסיבית, אופי הפרויקטים אותם הן בונות הינו שונה מזה של החברה, אשר מאופיין בסגנון חדשני ומפרט גבוה יחסית. בנוסף, קיימת תחרות אל מול היצע של דירות יד שניה. בשלב איתור הקרקעות, התחרות גורמת לעליית מחירים ואילו בשלב הביצוע עלולה התחרות להקשות על הליך השיווק.
- 4.2.6. הון אנושי
תחום פעילות החברה ברומניה מתבצעת בעיקרה באמצעות מנהל פעילות, עובדת אדמיניסטרטיבית ומנהל ביצוע, תוך מתן תמיכה של מטה החברה בארץ. החברה מעסיקה נותני שירותים שונים, לרבות עורכי דין, רואי חשבון, משווקים, אדריכלים ומתווכים, לפי צורכי החברות הבנות הזרות מעת לעת.
- 4.2.7. מגבלות ופיקוח על החברה
(א) רומניה
לפי דיני המקרקעין בארצות מזרח אירופה, כפופות פעולות התכנון והבניה לחוקי התכנון והבניה המקומיים לפיהם, בין היתר, ניתן להקים מבנה רק בכפוף לתב"ע מאושרת ולהיתר בניה תקף.
הדין הרומני מכיר בזכויות בקרקע הכוללות זכויות בעלות פרטית וכן זכויות שימוש. בעלות בקרקע נרכשת ומועברת על-פי הסכם המאושר על-ידי נוטריון, אשר אף רושם את ההסכם במרשם המקרקעין הרומני.
היזמים אחראים לתיקון ליקויים במסגרת חוזה ההתקשרות שביניהם לבין הדיירים.
להלן סקירה קצרה הנוגעת להליכי התכנון הנהוגים ברומניה:
באופן עקרוני, ברומניה, קיימות שלוש דרגות של תכניות בתחום התכנון והבניה:
PUG – תכנית מתאר כללית המפרטת באופן כללי את זכויות הבניה בקרקע.
PUZ – תכנית מתאר מקומית.
PUD – תכנית מתאר מפורטת.
לכל עיר/מחוז קיים PUG והוא מהווה את התנאים הכלליים לתכנון ובניה באותה עיר/מחוז. מתוך ה-PUG ניתן לשאוב כללים לגבי התכניות המפורטות יותר. ניתן להוציא היתרי בניה מכל תכנית, אולם, לעיתים מוגדר ב-PUG כי לא ניתן יהיה להוציא ממנו היתרי בניה ויש צורך ב-PUZ או ב-PUD. על מנת להגדיל זכויות בניה קיימות יש צורך ב-PUZ ואילו שינויים בקו בניין ובגובה דורשים PUD.
תהליך אישורי תכניות המתאר הוא תהליך הנעשה מול העירייה או עיריית הרובע, תלוי בתכנית הנדרשת לאישור, והוא עשוי לקחת מספר חודשים. מבחינת ייעודי הקרקע – קיימים מספר סוגים של ייעודים, בין היתר, ייעוד L – המאפשר בניה נמוכה, בעיקר לצורך מגורים, ייעוד M – המהווה ייעוד מעורב – מגורים, מסחר ומשרדים וייעוד V – שטח ירוק.
- 4.2.8. יעדים ואסטרטגיה עסקית
בכוונת החברה להמשיך בביצוע הפרויקטים על הקרקעות שרכשה ברומניה ובצ'כיה, ברם פעילות החברה תתבצע בשים לב להתפתחות מצב השווקים באותן המדינות, במיוחד שוק הנדל"ן. בכוונת החברה, בשלב זה, לצמצם את החשיפה באמצעות ביצוע הבניה בשלבים.
- 4.2.9. צפי להתפתחות בשנה הקרובה
בכוונת החברה להמשיך בשיווק הבניינים שהקימה ומקימה בפרויקט בגנצ'ה. למיטב ידיעת החברה עיריית בוקרשט אישרה לאחרונה תכנית לשיפור אמצעי הגישה לשכונת גנצ'ה. מתוכנן פרויקט בהיקף נרחב המיועד להרחבת הרחוב, תוך הוספת נתיבי נסיעה, לצד מסלולי אופניים והולכי רגל, זאת במקביל לפרויקט חשמלית שתגיע לשכונה. עד כה בוצעו פעולות הפקעה והחלה הריסת מבנים לאורך התוואי. בנוסף לאמור, בחודש פברואר 2019 חברת הנתיבים הלאומית של רומניה קיבלה היתר להקמת גשר מעל הכביש ההיקפי של בוקרשט, אשר יתחבר לשכונת גנצ'ה. עבודות ההקמה החלו במהלך השנה. כל האמור לעיל צפוי לתרום לקיצור זמני נסיעה והגברת הנגישות לשכונה. החברה פועלת להשלמת הכנת תכנית מפורטת בגין הקרקע בפירה. לאחר אישור התכנית, תפעל החברה להוצאת היתרי בניה לביצוע השלב הראשון של הפרויקט.
- 4.2.10. גורמי סיכון
(א) שוק הנדל"ן למגורים במזרח אירופה – קיימת אי וודאות לגבי רמת הביקושים השוררת במדינות מזרח אירופה, זאת לאור התאוששותן האיטית מהמשבר הפיננסי הגלובלי

האחרון. מצב זה עלול להשפיע על רמות מחירי המכירה, הביקושים ורמת הרווחיות בפרויקטים וכך גם על הכדאיות בפיתוחם. לפיכך החברה בוחנת באופן מתמיד את כדאיות פיתוח הפרויקטים האמורים (להלן: **"שוק הנדל"ן במזרח אירופה"**).

(ב) **אי וודאות בשוק המשכנתאות** - חילופי ממשל ושינויים תכופים של החלטות ועיכוב ביצוע החלטות יצרו אי וודאות בנוגע לעתיד תכנית Prima casa ברומניה. בשנת 2016, לאחר חודשים ארוכים של דיונים ואי ודאות, החליטה הממשלה על המשך התכנית, באופן שהיא אושרה במתווה של 5 שנים עם תקציב שמופחת הדרגתית בכל שנה. בחודש ינואר 2020 הצהיר שר הכלכלה כי תכנית ה- Prima Casa תמשיך במתווה הקיים עם תקציב של 2 מיליארד רון לשנת 2020.

(ג) **מע"מ** – ברומניה מונהג שיעור מע"מ מופחת בשיעור של 5% ברכישת דירות חדשות, עם מגבלות של שטח ומחיר מקסימלי לדירה. שינוי בשיעור המע"מ עלול להשפיע לרעה על רמת הביקושים.

(ד) **עלות חומרי גלם או מחסור בהם** – עיכוב, מחסור מתמשך או שינוי מהותי במחיר חומרי גלם הנדרשים לבנייה, כגון בטון, בלוקים וברזל, עלולים להוביל לעיכוב בפיתוח הפרויקטים השונים ולשינוי התוצאות הכספיות של הפרויקט (להלן: **"חומרי גלם"**).

(ה) **הקשחת תנאי מימון על ידי הבנקים וקושי בקבלת אשראי** - הקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי עלולה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, אשר עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה והחברות הבנות הזרות, ובכלל זה קושי בקבלת מימון וגידול בעלויות המימון, הגדלת הוצאות החברה ויצירת קושי ברכישת נכסים ו/או במכירת נכסים (להלן: **"תנאי מימון"**).

(ו) **מדיניות מוניטרית** – התנודות במדיניות המוניטרית של הבנקים במדינות בהן פועלת החברה בתחום הבנייה למגורים מתבטאות בשינויים בשערי הריבית ושערי החליפין, המשפיעים על רמת האינפלציה השוררת במדינות אלו ועל המצב הכלכלי בכלל. לגורמים אלה השפעה על הביקוש לדירות ועל הוצאות המימון (להלן: **"מדיניות מוניטרית"**).

להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים בחו"ל:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
מדיניות מוניטרית	תנאי מימון		סיכוני מקרו
אי וודאות בשוק המשכנתאות	מע"מ, עלות חומרי גלם		סיכונים ענפיים
שוק הנדל"ן במזרח אירופה			סיכונים מיוחדים לחברה

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילות הייזום למגורים הינה על סמך ההערכה בלבד וייתכן כי בפועל מידת ההשפעה תהיה שונה.

- (א) מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו
בתחום פעילות זה החברה עוסקת בייזום, פיתוח ובניה וכן רכישה של מבני מסחר ומשרדים בעיקר והשכרתם על ידי כנכסים מניבים. הנכסים כאמור מצויים בעיקר בדרום הארץ. בנוסף, מקימה החברה מרכז למסחר ומשרדים בגנצ'ה רומניה. כמ"ן, לחברה קרקע נוספת ביעוד מסחרי בפלושט, רומניה.
- (ב) תמהיל השוברים
בפרויקטים עם שטחי השכרה קטנים מרבית השוברים של החברה הינם שוברים קטנים ובינוניים.
בפרויקטים בהם קיימים שטחי השכרה גדולים כמו סינמה סיטי ובפרויקט "B סנטר" בכפר סבא, כולל תמהיל השוברים גם "שוברי עוגן", השוברים שטחים מהותיים בפרויקט וגם שוברים של שטחים קטנים יותר.
- (ג) שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית ב- 3 השנים האחרונות
בשנים האחרונות החברה מקצה משאבים בהיקפים גדולים יותר לצורך פיתוח נכסי נדל"ן מניב שברשותה, זאת ביחס להיקפי פעילות החברה בתחום זה בעבר. ביום 17.12.2018 נחתם הסכם לפיו מכרה החברה שטח משרדים של כ- 7,800 ומקומות חניה בפרויקט דמרי TOWER באשדוד תמורה לסך של כ- 80,500 אלפי ש"ח. כמו כן, רכשה החברה את יתרת הזכויות במתחם "B סנטר" בכפר סבא.³⁰
בנוסף, הושלמה בנייתו של פרויקט "סינמה סיטי" בבאר שבע, וביום 19 בנובמבר 2019 נפתח הפרויקט באופן הדרגתי לפעילות עסקית שוטפת.
כמו כן, החלה החברה בבניית מרכז מסחרי בדימונה. לפרטים נוספים בדבר המרכז המסחרי בדימונה ראו סעיף 4.3.7 (ב) להלן.
- (ד) מדיניות רכישת נכסים
בדרך כלל מתקשרת החברה בעסקאות לרכישת זכויות במקרקעין. לרוב החברה אינה רוכשת נכסים בהקמה או נכסים קיימים. אין לחברה מדיניות קבועה בעניין זה והיא בוחנת מעת לעת רכישה של נכסים קיימים בהתאם לפוטנציאל ההשבחה שלהם.
רכישת הקרקעות נעשית הן באמצעים עצמיים והן באשראי ממקורות חיצוניים.
העובדה שחלק מנכסיה המניבים של החברה הינם נכסים שטרם פותחו או שהינם בשלב הקמה והחברה אינה מפיקה מהם בשלב זה הכנסה, חושפת את החברה לסיכונים ייזום, לרבות פגיעה בנזילות ונשיאה בהוצאות בגין בינוי ופיתוח נכסים אותם לא תצליח החברה להשכיר.
גם לאחר השלמת פיתוחם של הנכסים חשופה החברה לסיכונים הנובעים מהשכרה במחיר נמוך מכפי שתוכנן או אחוזי תפוסה נמוכים, סיכון לאי חידוש חוזי שכירות או חידושם בתנאים נחותים יותר.
- (ה) מדיניות מימוש נכסים
החברה פעלה בעבר למימוש מספר נכסים הכוללים קרקעות ונכסים בתהליך בניה. ביום 17.12.2018 נחתם הסכם לפיו מכרה החברה שטח משרדים של כ- 7,400 מ"ר ומקומות חניה בתמורה לסך של כ- 80,500 אלפי ש"ח (לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 18.12.2018 (מס' אסמכתא: 123939-01-2018), הנכלל בזאת על דרך הפנייה). עסקת המכר הושלמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019, והחברה רשמה בספריה רווח הון (לפני מס) בסך של כ- 29 מיליון ש"ח.
- (ו) שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו
הושלמה בניית פרויקט "הסינמה סיטי" בבאר שבע וביום 19 בנובמבר 2019 נפתח הפרויקט באופן הדרגתי לפעילות עסקית שוטפת. כמו כן, החלה החברה בבניית מרכז מסחרי בדימונה. לפרטים נוספים בדבר המרכז המסחרי בדימונה ראו סעיף 4.3.7 (ב) להלן. בנוסף, ברבעון הרביעי בשנת הדו"ח החלה החברה בבניית מרכז מסחרי ושטחי משרדים בגנצ'ה רומניה.
- (ז) גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים הינם:

בשנת 2018 הגישה עיריית כפר סבא כתב אישום כנגד הדירקטורים וכנגד סמנכ"ל בחברה בגין ניהול המרכז המסחרי ללא רישיון עסק לכאורה. החברה קידמה את הטיפול בהליכי הרישוי ובחודש ספטמבר 2019 הוסרו הדירקטורים והסמנכ"ל מכתב האישום. לבקשתה, צורפה החברה כנאשמת במקומם והורשעה בהסכמה. החברה שילמה קנס בסך של 15 אלפי ש"ח בגין האמור לעיל והתחייבה להשלים את הטיפול ברישיון העסק עד חודש יוני 2020.

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.
- (2) איתור שוכרים ושוכרי עוגן ויצירת התקשרות יציבה ומתמשכת עימם.
- (3) פריסה רחבה של פרויקטים רבים ומיקום באזורי ביקוש.
- (4) הקמת נכסים איכותיים ואטרקטיביים.
- (5) איתנות פיננסית של שוכרים קיימים ופוטנציאלים.
- (6) תמהיל עסקים בנכס אשר נותן מענה לצורכי קהל היעד.

(ח) חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- (1) **חסמי כניסה** – השקעה בנכסי נדל"ן מניב דורשת משאבים ואיתנות פיננסית וכן ידע בהקמה וניהול של נכסים אלו. אשר על כן, גורמים שלא עומדים לרשותם משאבים כאמור יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו בקבלת מימון לרכישת והקמת נדל"ן מניב. בנוסף, קיימת חשיבות רבה לידע ולניסיון בתחום היזמות ולמוניטין חיובי בענף.
- (2) **חסמי יציאה** – יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

4.3.2. פרטים אודות הנכסים המניבים של החברה ברמת המצרף (א) להלן תמצית תוצאות הפעילות בשנים 2017–2019:

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
באלפי ש"ח			
15,950	18,579	15,383	סך כל הכנסות הפעילות
6,630	4,908	¹ (5,770)	רווחי/הפסדי הפעילות
11,035	12,088	7,830	NOI מנכסים זהים (same property noi)(לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות)
11,035	12,088	7,830	NOI מנכסים זהים (same property noi)(לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות)(חלק התאגיד)
13,863	13,140	6,160	סה"כ NOI
13,863	13,140	6,160	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

- (1) בשלהי שנת הדו"ח הסתיימה בניית הסינמה סיטי. לצורך פתיחת הנכס הוציאה החברה הוצאות בסכומים חריגים, הן באחזקת הנכס והן בפרסומו ושיווקו. הואיל והנכס החל להתאכלס בסוף השנה ובהדרגה, הניב הנכס הכנסות חלקיות בלבד.

(ב) פירוט בדבר שטחי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

(1) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

א. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2019

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
במטרים רבועים							
דרום	במאוחד	6,259	-	42,621	-	48,880	86.7%
	חלק התאגיד	6,259	-	35,776	-	42,035	84.9%
מרכז	במאוחד	-	-	7,475	-	7,475	13.3%
	חלק התאגיד	-	-	7,475	-	7,475	15.1%
סה"כ	במאוחד	6,259	-	50,096	-	56,355	100%
	חלק התאגיד	6,259	-	43,251	-	49,510	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	11.11%		88.89%		100%	
	חלק התאגיד	12.64%		87.36%		100%	

ב. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2018

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
במטרים רבועים							
דרום	במאוחד	13,160	-	8,395	-	21,555	74.3%
	חלק התאגיד	13,160	-	8,395	-	21,555	74.3%
מרכז	במאוחד	-	-	7,475	-	7,475	25.7%
	חלק התאגיד	-	-	7,475	-	7,475	25.7%
סה"כ	במאוחד	13,160	-	15,869	-	29,030	100%
	חלק התאגיד	13,160	-	15,869	-	29,030	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	45.33%	-	54.66%	-	100%	
	חלק התאגיד	45.33%	-	54.66%	-	100%	

(2) פירוט בדבר שווי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

א. פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2019

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
בכל אזור – באלפי ש"ח							
דרום (באלפי ש"ח)	במאוחד	44,706	-	416,837		461,543	81.1%
	חלק התאגיד	44,706	-	344,837		389,543	78.4%
מרכז (באלפי ש"ח)	במאוחד	-		107,310		107,310	18.9%
	חלק התאגיד	-		107,310		107,310	21.6%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	44,706		524,147		568,853	100%
	חלק התאגיד	44,706		452,147		496,853	100%
אחוז מסך שווי של הנכסים	במאוחד	7.9%		92.1%		100%	
	חלק התאגיד	9.0%		91.0%		100%	

ב. פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2018

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
בכל אזור – באלפי ש"ח							
דרום (באלפי ש"ח)	במאוחד	116,845	-	54,417	-	171,262	59.4%
	חלק התאגיד	116,845	-	54,417	-	171,262	59.4%
מרכז (באלפי ש"ח)	במאוחד	-	-	116,838	-	116,838	40.6%
	חלק התאגיד	-	-	116,838	-	116,838	40.6%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	116,845	-	171,255	-	288,100	100%
	חלק התאגיד	116,845	-	171,255	-	288,100	100%
אחוז מסך שווי של הנכסים	במאוחד	40.6%		59.4%			100%
	חלק התאגיד	40.6%		59.4%			100%

(3) פירוט של ה-NOI לפי אזורים ושימושים

א. NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
בכל אזור – באלפי ש"ח							
דרום (באלפי ש"ח) ¹	במאוחד	2,958		855		3,812	61.9%
	חלק התאגיד	2,958		855		3,812	61.9%
מרכז (באלפי ש"ח)	במאוחד	-		2,347		2,347	38.1%
	חלק התאגיד	-		2,347		2,347	38.1%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	2,958		3,202		6,160	100%
	חלק התאגיד	2,958		3,202		6,160	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	48.0%		52.0%		100%	
	חלק התאגיד	48.0%		52.0%		100%	

(1) הירידה ב- NOI במשרדים לעומת 2018 נובעת מעסקת מכירת שטחי משרדים לקופ"ח כללית בפרויקט

ב. NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
בכל אזור – באלפי ש"ח							
דרום (באלפי ש"ח)	במאוחד	7,190		3,845		11,035	84%
	חלק התאגיד	7,190		3,845		11,035	84%
מרכז (באלפי ש"ח)	במאוחד	-		2,105		2,105	16%
	חלק התאגיד	-		2,105		2,105	16%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	7,190		5,950		13,140	100%
	חלק התאגיד	7,190		5,950		13,140	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	54.7%		45.3%		100.0%	
	חלק התאגיד	54.7%		45.3%		100.0%	

ג. NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
בכל אזור – באלפי ש"ח							
דרום (באלפי ש"ח)	במאוחד	8,151		3,076		11,228	81%
	חלק התאגיד	8,151		3,076		11,228	81%
מרכז (באלפי ש"ח)	במאוחד	-		2,635		2,635	19%
	חלק התאגיד	-		2,635		2,635	19%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	8,151		5,711		13,863	100%
	חלק התאגיד	8,151		5,711		13,863	100%
אחוז מסך של NOI הנכסים	במאוחד	58.8%		41.2%		100.0%	
	חלק התאגיד	58.8%		41.2%		100.0%	

(4) פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע לחודש בפועל לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2019 ו-31.12.2018

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר
לשנה שנסתיימה ביום			
	31.12.18	31.12.19	31.12.18
דרום (ש"ח)	61	55	68
מרכז (ש"ח)	-	-	85
מקסימום דרום	103	67	270
מינימום דרום	34	29	32
מקסימום מרכז			242
מינימום מרכז			50

בין דמי השכירות למ"ר המזעריים והמירביים קיים פער העולה על 25%, זאת מאחר ודמי השכירות מושפעים מפרמטרים שונים, לרבות גודל השטח המושכר, מטרת השכירות וקיומם של שוכרי עוגן.

(5) פירוט בדבר שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2019 ו-31.12.2018 וכן שיעורי התפוסה ליום 31.12.2019

שימושים	משרדים	מסחר
באחוזים %		
	ליום 31.12.19	לשנת 2019
דרום	75%	89%
מרכז	-	63.5%

(1) הואיל ונכס הסינמה סיטי נפתח לקהל בשלהי חודש נובמבר 2019, שיעור התפוסה הנמוך משקלל גם את התקופה שקדמה לפתיחתו כתפוסה אפסית בנכס. שיעור התפוסה גדל משמעותית נכון ליום 31.12.19, לאחר פתיחת הנכס, ועלה ל- 82%.

(6) פירוט בדבר מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2019 וליום 31.12.2018

שימושים		משרדים		מסחר	
אזורים		ליום			
		31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19
דרום		2	2	11	9
מרכז		-	-	1	1
סה"כ מספר מבנים מניבים		2	2	12	10

(7) פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2019 ו- 31.12.2018

שימושים		משרדים		מסחר	
אזורים		לשנה שנסתיימה ביום			
		31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19
דרום		6.6%	6.2%	0.25% ¹	7.07%
מרכז		-	-	2.2%	1.8%

(1) הואיל ונכס הסינמה סיטי נפתח לקהל רק בשלהי נובמבר 2019, טרם התקבלו הכנסות בגינו ולכן שיעור התשואה הינו מזערי. שיעור התשואה המתואם בנטרול הסינמה סיטי, עומד על כ- 5.4%. ראה להלן מידע בדבר נכס נדלן מניב מהותי מאד.

(8) פירוט בדבר צבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים³¹

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות משתנים ¹ (באלפי ש"ח)	מספר חוזים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות משתנים ¹ (באלפי ש"ח)	מספר חוזים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)
שנת 2020	רבעון 1	3,754	-	14	1.89	3,827	-	1	0.10
	רבעון 2	4,396	-	20	1.31	4,827	-	5	0.22
	רבעון 3	7,493	-	16	1.40	8,549	-	9	0.96
	רבעון 4	7,617	-	12	1.44	9,027	-	4	0.31
שנת 2021		28,979	-	31	2.81	33,124	-	17	1.37
שנת 2022		25,919	-	26	3.56	32,050	-	17	1.48
שנת 2023		22,948	-	13	5.21	31,368	-	7	0.38
שנת 2024 ואילך		63,150	-	22	27.26	374,342	-	94	40.08
סך הכל		164,256	-	154	44.89	497,114	-	154	44.89

(1) על-פי הסכם השכירות שנחתם בין החברה לבין השוכר, מחויב השוכר לשלם לחברה דמי שכירות או שיעור מהפדיון, לפי הגבוה. דמי השכירות הינם גבוהים משיעור מהפדיון.

³¹ המידע בדבר צבר הכנסות צפויות הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי שכירות חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי תשלומי השוכרים.

אזור	משתנים	תקופה (לשנה שנסתיימה ביום)
		31.12.2019
דרום - מסחרי	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	2
	סה"כ שטחים בהקמה בתום השנה (באלפי מ"ר לשיווק)	21
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	32,185
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	45,110
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפי ש"ח)	41,636
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	34,288
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	23%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-
מרכז	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	2
	סה"כ שטחים בהקמה בתום תקופה (באלפי מ"ר)	2
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	4,336
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)	14,088
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת	2,154
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לסוף תקופה) (אלפי ש"ח)	859
	שיעור מהשטח של הנכס שבגינו נחתמו חוזי שכירות (%)	13%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם החוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-
רומניה	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1
	סה"כ שטחים בהקמה בתום תקופה (באלפי מ"ר)	7
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	2,768
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)	2,768
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת	5,618
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לסוף תקופה) (אלפי ש"ח)	17,264
	שיעור מהשטח של הנכס שבגינו נחתמו חוזי שכירות (%)	-

קרקעות להשקעה (ג)
להלן פירוט בדבר קרקעות להשקעה, לפי אזורים:

אזורים	משתנים	תקופה (לשנה שנסתיימה ביום)	
		31.12.2018	31.12.2019
דרום	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	47,120	62,672
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	130	145
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	85	105
	מסחר/מלונאות	12	12
	תעשייה	4,506	3,972
רומניה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ¹	20	20
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	9.0	9.0
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	-	-
	מסחר		
	תעשייה		

(1) עלות הקרקע הרשומה בספרי חברת הבת הזרה הינה בסך של 4,829 אלפי RON (מטבע הפעילות).

רכישת ומכירת נכסים (ד)
להלן פירוט בדבר רכישת ומכירת נכסים, לפי אזורים:

אזור	משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
דרום	מספר נכסים שנמכרו בשנה	1		1
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	18,000		80,500
	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	¹ 28		7.4
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-		4,795
	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	6,156		29,721
דרום	מספר נכסים שנרכשו בשנה			1
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			13,319
	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)			
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)			20
מרכז	מספר נכסים שנרכשו בשנה ²		1	
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		57,240	
	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ³		2,105	
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)		7.475	

(1) שטח הקרקע הינו כ- 28 דונם. החברה מכרה 20% מזכויותיה בקרקע.

(2) החברה השלימה רכישת מחצית נוספת מהזכויות במרכז מסחרי בכפר סבא.

(3) ה- NOI ושטח הנכס מייצגים שיעור החזקה מלא בנכס

(ה) מבנה נדל"ן מניב מהותי מאד

מרכז בילוי ומסחר "סינמה סיטי", באר שבע

בעקבות משבר נגיף הקורונה כמתואר בסעיף 3.3 לעיל, החברה סגרה את הנכס לכניסת קהל בחודש מרץ, וזאת על פי הוראות משרד הבריאות.

להלן פרטים כללים אודות הנכס:

(1) הצגת הנכס:

פירוט ליום 31.12.2019	
סינמה סיטי	שם הנכס
באר שבע	מיקום הנכס
27,401	שטחי מסחר
17,698	שטח בתי קולנוע
24,379	שטחי חניונים ושטחים טכניים
684	שטחי אחסנה
936	מספר חניות
70,161	סה"כ שטח הנכס (בנוי)
עסקה משותפת	מבנה האחזקה בנכס
80%	חלק התאגיד בנכס
הקרקע נרכשה מהמנהל במספר פעימות בין השנים 2009 - 2011	תאריך רכישת הנכס
חכירה	זכויות משפטיות בנכס
הזכויות רשומות ברמ"ע ע"ש החברה	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד יחסי	הצגה בדוחות הכספיים

(2) פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

הקמת הנכס הסתיימה בשלהי שנת 2019 והוא נפתח בהדרגה לאכלוס. לפיכך היקף ההכנסות בנכס הנו בסך לא מהותי של כ- 1.8 מיליון ש"ח (מתוכו חלק החברה כ- 1.5 מלש"ח).

העלויות שנזקפו בגין ניהול, אחזקה תפעול ופחת הינם בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח.

(3) נתונים עיקריים :

ליום 31.12.2019	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 80%)
360,000	שווי הוגן
359,839	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה
-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה ¹
33,834	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)
82%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
27,702	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
1,424	סה"כ הכנסות(באלפי ש"ח)
68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר מושכר (לשנה ש"ח)
110	דמי שכירות ממוצעים למ"ר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה
(1,474)	NOI (אלפי ש"ח) ²
27,731	NOI (אלפי ש"ח) מייצג ³
0%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴
21	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
-	לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפידיון או הפידיון הממוצע למ"ר ⁴

- (1) בשנת 2018 נרשמה הפרשה לירידת ערך בנכס בסך של כ-16.8 מיליון ש"ח.
- (2) פרויקט הסינמה סיטי נפתח לקהל בשלהי נובמבר 2019. לצורך פתיחת הנכס הוציאה החברה הוצאות בסכומים חריגים, הן באחזקת הנכס והן בפרסומו ושיווקו. הואיל והנכס החל להתאכלס בסוף השנה ובהדרגה, התקבלו הכנסות חלקיות בלבד. לאור האמור, הניב הנכס NOI שלילי.
- (3) כמוצג בהערכת השווי לנכס.
- (4) לא רלוונטי לאור פתיחת הנכס בסוף שנת הדו"ח.

(4) נתונים אודות שוכר עיקרי הנכס :

נתונים לפי חלק התאגיד – הנכס – 80%	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) בשנת 2019	האם הוא שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מההכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות			
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט (אם קיימות) ערבויות
שוכר א'	52%	כן	כן	בתי קולנוע	10	10	עליה ריאלית של 5% לאחר 5 שנים ראשונות של תקופת השכירות הראשונה. בתקופת האופציה ובחידוש אופציה דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן	-
קיומם של בתי הקולנוע מבססת את מהותו של הנכס כמרכז פנאי ובילוי								

(5) הכנסות צפויות מחוזים חתומים :

סוג	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2020	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2021	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2022	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2023	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2024 ואילך
מרכיבים קבועים	12,436	21,480	21,079	19,776	58,382
מרכיבים משתנים (אומדן)*	-	-	-	-	-
כ"סה	12,436	21,480	21,079	19,776	58,382

* בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע הנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. יצוין כי רק לחלק משוכרי הנכס יש רכיב משתנה בדמי השכירות המשולמים בפועל על ידם, מתוכם דמי השכירות שמשלמים חלק מהשוכרים כוללים רכיב משתנה בלבד וביחס ליתר, הרכיב המשתנה האמור מהווה רק תוספת לדמי השכירות הקבועים.

הלוואה	מימון ספציפי		
	(חלק התאגיד בנכס- 80%)		
28,518	מוצג כהלוואות לזמן קצר	ליום 31.12.2018 אלפי ש"ח	יתרות בדוח על המצב הכספי
0	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
120,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר	ליום 31.12.2019 אלפי ש"ח	
0	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
120,000	שווי הוגן ליום 31.12.2019 (באלפי שח)		
31/03/2019	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
120,000	גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)		
P+0.6%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019		
פרעון קרן ביום 30/9/2020 ריבית רבעונית	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
הוראות הפרה בקשר להעמדה לפירעון מוקדם	תניות מרכזיות אחרות		
כן	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2019	פירוט	סוג	
120,000	שעבוד לבנק הבינלאומי	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
-	-	אחר	

ביום 31.12.2018 ו- 31.12.2017 נכס הסינמה סיטי היה בהקמה. לפרטים בדבר הערכות השווי לנכס לתאריכים הנ"ל ראו סעיף 4.3.2(ה) (5) בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2018.

31.12.2019 ליום		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 80%)
360,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור	זהות מעריך השווי	
כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2019	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון תזרים הכנסות	מודל הערכת השווי	
<u>הנחות ששימשו לצורך הערכת השווי</u>		
33,834	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	
-	שיעור תפוסה (%) *	
68	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+	
(1,750)	הוצ' תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
טווח 7.5-9%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
-	שיעור הצמיחה של הכנסות דמי השכירות ב %	
<u>שווי הנכס</u>	<u>ניתוח רגישות לשווי הנכס</u>	
365,550	עליה של 5% בשיעור התפוסה	
329,700	ירידה של 5% בשיעור התפוסה	
365,550	עליה של 5% בדמי השכירות הממוצעים	
329,700	ירידה של 5% בדמי השכירות הממוצעים	
358,210	עליה של 5% בשיעור ההיוון	
363,090	ירידה של 5% בשיעור ההיוון	

* ניתן מקדם דחייה בגין שטחי הנכס עד להתנעת הפרוייקט (חצי שנה, משקף ליניארית שנה להשלמת איכלוס וקבלת דמי שכירות). נכון למועד השומה הנכס מצוי בשלבי איכלוס, חלק מהחנויות אוכלסו וחלקן בביצוע עבודות התאמה.

להלן פירוט בדבר התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי המוצגים במונחי עלות:

ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2018	31.12.2019		
171,262	389,543	סה"כ נכסים מניבים באזור דרום כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (1) א לעיל (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
116,838	107,310	סה"כ נכסים מניבים באזור מרכז כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (1) א לעיל (מאוחד) ¹	
284,877	56,172	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור דרום, כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (9) לעיל	
9,752	14,088	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור מרכז (במאוחד)	
67,000	82,585	סה"כ קרקעות להשקעה באזור דרום, כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	
-	2,768	סה"כ נכסים מניבים בהקמה ברומניה כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (9) לעיל	
4,549	3,972	סה"כ קרקעות להשקעה ברומניה, כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	
654,278	656,438	סה"כ (מאוחד)	
(77,057)	(79,827)	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(65,764)	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	
(11,335)	(11,491)	התאמות הנובעות מסיווג מלאי עסקי	
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
(154,156)	(91,318)	סה"כ התאמות	
500,123	565,120	סה"כ, אחרי התאמות	
162,755	436,510	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי(מאוחד)	
286,211	61,966	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) לעיל	
51,157	66,644	סעיף נדל"ן להשקעה שסווגו כקרקעות (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	
500,123	565,120	סה"כ	הצגה בדו"ח על המצב הכספי

(1) לפרטים בדבר ירידת ערך בגין נכס זה ראה ביאור ח26.

4.3.3 שיווק והפצה

החברה משווקת את שטחי הנדל"ן המניבים שבבעלותה בישראל בעיקר באמצעות חברות שיווק.

4.3.4 תחרות

הגורמים העיקריים המשפיעים על התחרות בתחום הנכסים המניבים, כוללים, בין היתר, את מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באזור, גובה דמי השכירות, איכות ועלויות הניהול, איכות הבניה והמוניטין של המשכיר. גורם נוסף המשפיע על התחרות בתחום זה הינו הגידול בנפח הפעילות של המסחר המקוון (E-commerce). עיקר פעילותה של החברה הינו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ועל כן אינה מהווה גורם תחרותי משמעותי בתחום פעילות זה.

4.3.5 מגבלות ופיקוח על החברה

לעניין האמור חלות מגבלות החלות גם לגבי ייזום פרויקטים למגורים, כמפורט בסעיף 4.1.9 לעיל. כמו כן, חל על פעילות החברה בתחום השכרת הנכסים המניבים חוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971.

4.3.6. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום הנדל"ן מניב
 בכוונת החברה להמשיך בהליכי התכנון ו/או פיתוח של חלק מהמקרקעין עליהם מיועדים להיות מוקמים נכסים מניבים. החברה תשקול מכירה ו/או הכנסת שותפים לפרויקטים ו/או רכישה של פרויקטים חדשים בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות עסקיות.

4.3.7. צפי לשנה הקרובה

- (א) מרכז בילוי ומסחר בבאר שבע ("סינמה סיטי") - ראו סעיף 4.3.2 לעיל.
- (ב) דימונה-לחברה קרקע בשטח של כ- 20,500 מ"ר במרכז העיר דימונה.
 בחודש דצמבר 2018 קיבלה החברה היתר לבניית חלק מהזכויות בתב"ע שהיתה בתוקף באותה עת, זאת בהיקף של כ- 6,800 מ"ר שטחי מסחר, 4,350 מ"ר משרדים, שטחי שירות בשטח של כ- 2,100 מ"ר וכ- 6,900 מ"ר מרתף.
- לפי התב"ע שאושרה בשנת הדו"ח, לחברה שטח עיקרי בהיקף של כ- 16,400 מ"ר, מתוכו כ- 8,400 מ"ר למסחר וכן 8,000 מ"ר לתעסוקה, שטחי שירות כ- 5,125 מ"ר ושטח מרתף כ- 11,250 מ"ר. בעקבות אישור התב"ע בכוונת החברה להגיש בקשה להיתר משלים להיתר שכבר נתקבל, באופן שיהיה תואם את התב"ע שאושרה.
- החברה חתמה על מספר הסכמים מול שוכרים בנכס והינה ממשיכה בניהול מו"מ מול שוכרים נוספים. כמו כן, החברה ממשיכה בעבודות ההקמה של המרכז המסחרי.
- בעקבות אישור התב"ע בכוונת החברה להגיש בקשה להיתר משלים להיתר שכבר נתקבל, באופן שיסדיר תוספת 2 קומות למשרדים ושטחי מסחר.
- (ג) כפר סבא- החברה מקדמת היתר בניה להוספת משרדים בשטח של כ- 4,000 מ"ר במרכז המסחרי הקיים.
- (ד) גנצ'ה רומניה- החברה מקימה מרכז מסחרי בסמוך לפרויקט מגורים שהיא בונה בשכונת גנצ'ה בבוקרשט רומניה. המרכז המסחרי כולל שטחי משרדים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של כ- 2,000 מ"ר. החברה החלה בעבודות הקמת המרכז המסחרי ברבעון הרביעי של שנת 2019.

4.3.8. גורמי סיכון
 פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב חושפת אותה לסיכונים כדלקמן:

- (א) האטה במשק – האטה במשק עלולה להשפיע על חוסן של החברות במשק, ובהתאם על רמת דמי השכירות ושיעור התפוסה של שטחי המסחר והמשרדים. כמו כן, להאטה במשק עלולה להיות השפעה על יכולת כלכלית של לקוחות של בתי העסק והמשרדים (להלן: "האטה במשק").
- (ב) החמרת התנאים לגיוס אשראי – החמרת התנאים לגיוס אשראי ממוסדות פיננסים ו/או משוק ההון עלולה לגרום לקושי בהשגת מימון ולדרישה להעמדת הון עצמי בשיעורים גבוהים יותר. בנוסף, הדבר עלול ליצור קושי במכירת נכסים למשקיעים (להלן: "גיוס אשראי").
- (ג) ירידה בביקושים – ירידה בביקושים לשטחי מסחר ומשרדים עלולה לגרום לפגיעה בתוצאות הכספיות של חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב. כך, לדוגמה, מגמת המעבר מצד בעלי מקצועות חופשיים משכירות לרכישת משרדים עקב הריבית הנמוכה במשק, עלולה לגרום לירידה בביקושים למשרדים. כמו כן, הגידול בנפח הפעילות של מסחר מקוון עלול לגרום לירידה בביקושים לשטחי מסחר (להלן: "ירידה בביקושים").
- (ד) נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה – לאור העובדה שחלק מנכסיה המניבים של החברה הינם נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה והחברה אינה מפיקה מהם בשלב זה הכנסה, חשופה החברה לסיכוני ייזום, לרבות העדר נזילות בהשקעות בנדל"ן, והאפשרות של נשיאה בהוצאות בגין בינוי ופיתוח נכסים כאשר קיימת אי ודאות ביחס להצלחת החברה להשכיר את השטחים בנכסים שיבנו (להלן: "נכסים בשלבי הקמה").
- בהקשר זה יוער כי בפרויקט הסינמה סיטי שהקמתו הסתיימה בשלהי שנת 2019 והינו נפתח לפעילות בהדרגה, בוצעה השקעה משמעותית על ידי החברה ואולם הפרויקט האמור עדיין אינו מניב הכנסות בהיקף משמעותי.
- (ה) עלות חומרי גלם או מחסור בהם – לענין סיכון זה ראו סעיף 4.1.12 (ז) לעיל (להלן: "חומרי גלם").

(ו) מחסור בעובדים זרים – לענין סיכון זה ראו סעיף 3.3.4 לעיל (להלן: "מחסור בעובדים זרים").

להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הנדל"ן המניב:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
		האטה במשק	סיכויי מקרו
	חומרי גלם, מחסור בעובדים זרים	גיוס אשראי, ירידה בביקושים	סיכונים ענפיים
		נכסים בשלבי הקמה	סיכונים מיוחדים לחברה

4.4 פעילויות נוספות

4.4.1 פעילות עבודות איטום בבניה

- (א) חברה בת של החברה, בריק נורני בע"מ (להלן: "בריק נורני") עוסקת בביצוע עבודות איטום לענף הבנייה החל משנת 2008. בריק נורני מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 60%. יתרת מניות החברה מוחזקות על-ידי מר מיכאל בריק ופנחס נורני באופן שווה. מובהר כי פעילות זו אינה נחשבת כתחום פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה.
- (ב) לפרטים בדבר התוצאות העסקיות של בריק נורני, ראו תקנה 13 לחלק ד' בדוח התקופתי (פרטים נוספים) להלן.

4.5 עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה

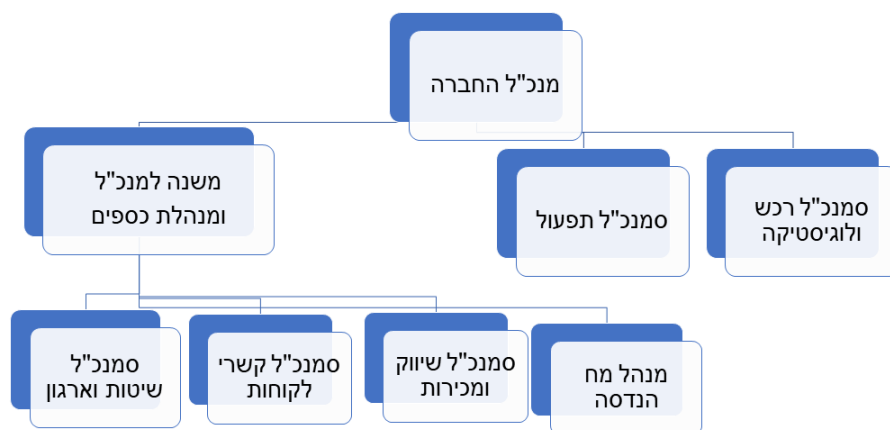
4.5.1 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים-

הרכוש הקבוע של הקבוצה באלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2019 ו-31.12.2018 כולל:

31.12.18		31.12.19		שימושים	
עלות מופחתת	עלות מקורית	עלות מופחתת	עלות מקורית		
2,419	17,174	1,621	16,109	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	ייצור הספקת סחורות ושירותים
10,793	50,046	8,684	51,375	ציוד בניה	
18,881	25,915	22,873	30,591	מבנים ומקרקעין	
2,123	2,654	2,570	3,576	מערכת פוטו וולטאית	
3,440	15,928	4,375	18,277	ציוד וריהוט משרדי	צרכים מנהליים
4,482	7,410	4,651	8,223	רכבים פרטיים	
42,138	119,127	44,774	128,151	סה"כ	

4.5.2 הון אנושי

(א) להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



(ב) החברה מנהלת את תחומי פעילות ייזום ובניה למגורים בארץ ונדל"ן מניב באמצעות המחלקות הבאות:

מספר עובדים	מחלקה
11	מחלקת הנדסה ותכנון
16	מחלקת שיווק, מכירות ופינוי בינוי
11	מחלקת לקוחות
30	מחלקת הנהלה וכספים, ארגון ושיטות וחשבות
19	מחלקת רכש ולוגיסטיקה
124	מחלקת תפעול וביצוע
8	מחלקת משאבי אנוש ואדמיניסטרציה
219	סה"כ

בנוסף, פועלות החברות הבנות של החברה באמצעות הון אנושי המונה 31 עובדים: י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ – חברה זו מרכזת את הפעילות בחו"ל. מנכ"ל החברה, מר יגאל דמרי, מעניק לחברת הבת שירותי ייעוץ בקשר לפעילותה בחו"ל מעת לעת. בשלהי שנת 2014 התקשרה חברה זו בהסכם עם החברה לפיו היא תנהל ותטפל גם בנכסי נדל"ן להשקעה של החברה. לצורך האמור מעסיקה חברה זו שני עובדים לניהול הפעילות. בריק נורני בע"מ – חברה זו עוסקת בעבודות איטום ובידוד והינה מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 60%. בחברת הבת מועסקים 21 עובדים, מתוכם 2 משמשים בתפקיד מנכ"ל משותף, 6 עובדי מטה ו-13 עובדי ביצוע.

דמרי גלים בע"מ – חברה זו עוסקת בפרויקטים של התחדשות עירונית, הן פינוי בינוי והן תמ"א 38, והינה מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 60%. בחברת הבת מועסקים 4 עובדים. דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ – חברה זו עוסקת בניהול פרויקט הסינמה סיטי בבאר שבע והינה מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 80%. בחברת הבת מועסקים 4 עובדים.

(ג) אופי ההתקשרות עם העובדים – החברה מתאפיינת ביציבות תעסוקתית ומרבית העובדים בה הינם ותיקים. עובדי החברה חתומים על הסכמי העסקה בכתב. על עובדי שטח חל הסכם העבודה הקיבוצי הכללי לעובדים בענף הבניין והעבודות הציבוריות וצווי ההרחבה שהוצאו ביחס אליו (להלן: "ההסכם הקיבוצי לענף הבניין").

(ד) קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה
לחברה אין תלות באף אחד מעובדיה למעט במר יגאל דמרי, בעל השליטה, מנכ"ל החברה. ראו גם סעיף 4.5.10(ב) להלן. לתיאור הרכב נושאי המשרה בחברה ותנאי העסקתם ראו תקנה 21 לחלק ד' בדוח התקופתי (פרק הפרטים נוספים).

(ה) פיתוח מערך הון אנושי
החברה נוהגת להשקיע בעובדיה במגוון דרכים, ביניהן:

- (1) מערך הדרכות – החברה מקיימת מערך הדרכות לפיתוח ההון האנושי בהתאם לתחומי הפעילות של החברה וכן בהתאם לצרכי השוק המשתנים. החברה סבורה כי ההון האנושי העובד בה מוכשר לביצוע תפקידו כהלכה וכן פועלת לעדכון הידע המקצועי של עובדיה והתאמתו לצרכי השוק.
- (2) מערך תגמול – החברה נוהגת לתגמל את עובדיה בגין תפקוד יוצא דופן או ביצועים מעל המצופה בשנה החולפת. כמו כן, החברה נוהגת לתגמל את נושאי המשרה ואת עובדיה הבכירים במענקים שנתיים. מדיניות התגמול של החברה כוללת אפשרויות למתן מענק לנושאי המשרה, בין היתר על בסיס רכיב מענק מבוסס יעדים. בנוסף, קיימת תכנית תגמול פרויקטלי על בסיס ביצועים אישיים לכלל עובדי מחלקת הביצוע וכן מערך תגמול מבוסס עמלות לעובדי מחלקת שיווק ומכירות.
- (3) מערך רווחה – החברה בונה תכנית רווחה שנתית שמטרתה לטפח את רווחת עובדי החברה. תחום רווחת העובד הינו נדבך משמעותי באופי פעילות החברה ואף מאפיין את תפיסתה כי טיפוח ההון האנושי הינו המתכון להצלחתה לאורך השנים.

(א) להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של החברה:

בצד הנכסים:

(1) מזומן.

(2) פקדונות ויתרות עו"ש מוגבלים בשימוש. אלו הם יתרות ופקדונות המוגבלים בשימוש מכח חוזה הליווי שבין החברה לבין הבנקים המלווים את הפרויקטים. יתרות אלו משתחררות בכפוף לעמידה בתנאי הליווי.

(3) **לקוחות, חייבים ויתרות חובה:** סעיף זה כולל בעיקר לקוחות ויתרות חובה שמקורם בעסקאות למכירת מקרקעין, מקדמות לרכישת מקרקעין וכן בפעילות האיטום וביצוע עבודות הקמה. בתחום הבניה למגורים – התמורה בגין מכירת יחידות הדירור משתלמת בדרך כלל בהתאם לקבוע בהסכמי הרכישה, וכן הדירות נמסרות ללקוחות לאחר תשלום החשבון הסופי. על כן, אין אשראי ללקוחות. בתחום הנכסים המניבים – לא קיים אשראי ללקוחות הואיל ודמי השכירות משולמים מראש. ללקוחות האיטום מועמדים אשראים על ידי חברת הבת. תקופות האשראי נעות לרוב בין 30 ל-120 יום. לעניין הרכב חייבים ויתרות חובה ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

(4) מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה מסתכם לסך של 1,036,074 אלפי ש"ח.

(5) נכסים המוחזקים למכירה מסתכמים לסך של 9,531 אלפי ש"ח.

בצד ההתחייבויות:

(1) אשראי מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב, כולל חלויות שוטפות, מסתכם לסך של 557,310 אלפי ש"ח.

(2) אשראי ספקים – החברה מקבלת אשראי מספקיה וקבלני הביצוע שלה לתקופות הנעות בין 30 ל-120 ימים.

(3) זכאים שונים – לעניין הרכב זכאים שונים ראו באור 17 לדוחות הכספיים.

(4) התחייבות בגין חוזים עם לקוחות – סך של כ- 80,444 אלפי ש"ח.

(5) התחייבויות בגין הנכסים המוחזקים למכירה.

(ב) הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי. תקופת המחזור התפעולי של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה, הינה 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילויות אלה.

לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים, סווגו בניינים בהקמה, שעתידיים להסתיים בתקופה שלאחר שנים עשר חודשים, כנכסים לא שוטפים. כמו כן, התחייבויות החברה שהינן לתקופה ארוכה יותר משנים עשר חודשים, סווגו כהתחייבויות לא שוטפות.

להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות:

סך הכל הון חוזר לתקופה של שנים עשר חודשים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
באלפי ש"ח			
977,599	(639,688)	1,617,287	נכסים שוטפים
817,671	(73,177)	890,848	התחייבויות שוטפות
159,928	(566,511)	726,439	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

לא קיים לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים.

מימון/שעבודים

(א) החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות הון עצמי, אשראי מגופים פיננסיים, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהונפקו על ידי החברה, מקדמות מרוכשי דירות ומאשראי ספקים.

האשראי הבנקאי בארץ ובחו"ל כולל אשראי שקלי לא צמוד לזמן ארוך ולזמן קצר ואשראי צמוד אירו. על פי רוב החברה מתקשרת בהסכם ליווי פיננסי ביחס לפרויקטים המבוצעים על ידה.

להלן פרטים בדבר הרכב האשראי ליום 31.12.2019, שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית בגינו:

הלוואות לזמן קצר ²		הלוואות לזמן ארוך ^{1,3}		שיעור ריבית שנתית ממוצעת		שיעור ריבית ממוצעת אפקטיבית	
				הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר
באלפי ש"ח		ב- %					
מקורות בנקאיים							
318,150		627,598		2.16%	2.86%	2.17%	2.89%
2,327		5,817		0.00%	2.90%	0.00%	2.93%
531		89		1.50%	1.50%	1.51%	1.51%
מקורות לא בנקאיים							
87,634		48,686		3.50%		3.53%	
45,106		90,211		3.45%		3.48%	
33,562		190,183		3.05%		3.07%	
-		171,825		4.17%		4.21%	
70,000					0.94%		0.94%
557,309		1,134,410					
סה"כ							

(1) מוצג לאחר ניכוי חלויות שוטפות.

(2) כולל חלויות שוטפות.

(3) יתרת אג"ח לז"א בדוח כספי קטנה בכ- 1,110 אש"ח. ההפרש מיוחס להוצאות הנפקה.

(ב) מגבלות אשראי

לעניין עמידה ביעדים להם מתחייבת החברה בהסכמי ליווי ראו סעיף 4.1.6 לעיל. לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה'–ח') לעמוד בהתניות פיננסיות הבאות: הון עצמי מתואם מינימלי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו, הון עצמי למאזן ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר מגבלות דירוג ראו סעיף 1.4 לעיל. נכון ליום 31.12.2019 ובסמוך למועד פרסום הדוח החברה עומדת בכל מגבלות הדירוג החלות עליה. לפרטים נוספים, ראו באורים 21 ו-22 בדוחות הכספיים של החברה.

כמו כן, החברה התחייבה כלפי מידרוג לשמור על מסגרות אשראי פנויות בשיעור שלא יפחת מ-110% מהיקף גיוס נע"מים, שעומד על סך של 70 מיליון ש"ח ע.נ.

(ג) אשראי שהתקבל/נפרע בין תאריך הדוחות הכספיים ועד בסמוך לתאריך פרסום הדו"ח

- (1) ביום 24 בפברואר 2020 הנפיקה החברה 130 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ח') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.
- (2) בימים 23 ו-24 במרץ 2020 פרעה החברה, על פי בקשת מספר מחזיקים לאור משבר הקורונה, קרן ניירות ערך מסחריים פרטיים בסך של כ- 52,294 אש"ח.
- (3) ביום 22 במרץ 2020 ביצעה החברה רכישה עצמית של אגח (סדרה ה) בהיקף של 1,946,806 ש"ח ע.נ. בתמורה לסך של כ- 1,944,664 ש"ח.
- (4) כחלק מהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של משבר הקורונה, העמידה החברה בשלהי חודש מרץ 2020 הלוואות ממסגרות אשראי שעומדות לרשותה בבנקים בסך כולל של כ- 430 מיליון ש"ח. רוב סכומי ההלוואות הנ"ל מופקד בפקדונות.

(ד)

מסגרות אשראי של החברה ותנאיהן

לקבוצה מסגרות אשראי בהתאם להסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים במסגרתם מעמיד המוסד הפיננסי לחברה, בחשבוניות המנוהלים אצלו, מסגרות אשראי, ערבויות לפי חוק המכר וערבויות ביצוע לפרויקטים. כמו כן, לקבוצה מסגרות אשראי נוספות שאינן במסגרת הסכמי הליווי עם הבנקים השונים.

להלן פירוט בדבר מסגרות האשראי ויתרות לניצול:

29.02.19	31.12.19	אלפי ש"ח	סוג מסגרת האשראי
1,580,870	1,613,100	סך מסגרות אשראי לפרויקטים וקרקעות מתאגידים	מסגרות אשראי בגין פרויקטים בליווי וקרקעות ³
880,654	863,389	בנקאים כולל ערבויות כספיות	
392,531	429,637	מסגרות מנוצלות	
2,489,804	2,522,945	יתרה לניצול על פי מגבלות הליווי ¹	
1,614,589	1,546,290	סך מסגרת ערבויות חוק מכר ²	מסגרות אשראי בגין ערבויות חוק מכר
875,215	976,655	ניצול ערבויות חוק מכר	
246,444	233,444	יתרה לניצול ערבויות חוק מכר	
91,484	90,851	סך מסגרות אשראי לפעילות שוטפת מתאגידים בנקאים	מסגרות אשראי שוטפות ³
154,960	142,593	(אשראי כולל ערבויות כספיות)	
87,460	101,557	ניצול אשראי וערבויות כספיות	
62,464	86,300	יתרה לניצול אשראי וערבויות כספיות	
24,996	15,257	סך מסגרות אשראי לערבויות פורמליות	מסגרות אשראי בגין ערבויות פורמליות
		ניצול ערבויות פורמליות	
		יתרה לניצול ערבויות פורמליות	

- (1) המסגרת ניתנת לניצול בפרויקטים בהם התקיימו התנאים לכך, בכל פרויקט קיימת יתרה לניצול המחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את ההפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל.
- (2) מסגרת ערבויות חוק מכר הינה המסגרת המירבית לניצול בהתאם להסכמי הליווי.
- (3) החברה העמידה הלוואות ממסגרות האשראי שברשותה בהיקף כולל של כ- 430 מיליון ש"ח בשלהי חודש מרץ 2020.

(ה)

אשראי בריבית משתנה

עיקר ההלוואות בריבית משתנה הינו בריבית של פריים + 0.4%-1.0%. הריבית משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים. בשנת הדוח הריבית המשתנה נעה בין שיעורים של 2.15%-3.2%.

(ו)

דירוג אשראי

אגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ה' - ח') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A1.il עם אופק דירוג יציב. ראו גם דוח מידי של החברה מיום 27.05.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-04607) (להלן בסעיף זה: "דוח הדירוג מיום 27 במאי 2019"), הנכלל כאן על דרך של הפנייה וכן סעיף 13 לדוח הדירוגטוריון.³²

ניירות ערך מסחריים של החברה מדורגים על ידי מידרוג בדירוג P-1 בהיקף של עד 70 מיליון ש"ח. ראו גם דוח הדירוג מיום 27 במאי 2019.

(ז)

נכון למועד חתימת הדו"ח החברה מעריכה כי לא תידרש בשנה הקרובה למקורות מימון נוספים לצורך כיסוי תפעול העסקים השוטפים, למעט מימון שיתקבל לפרויקטים קיימים וחדשים וניצול מסגרות אשראי שוטפות קיימות. החברה צופה כי מסגרות האשראי תחודשנה, שכן לאורך כל שנות פעילותה החברה ממחזרת אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים בגין מימון רכישת קרקעות ומסגרות אשראי שוטפות. עם זאת, מובהר כי אין כל וודאות לגבי חידוש ההלוואות ומסגרות האשראי הנ"ל בתנאים הקיימים, זאת במיוחד לאור משבר הקורונה והשלכותיו הפוטנציאליות על החברה ועל המשק בכללותו.

³² ביום 30 ביוני 2019 נפדו אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בפדיון מלא וסופי. כמו כן, באותו היום, נפדו בפדיון חלקי 87,634,463 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה.

(ח) שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי הליווי עליהם היא חותמת בקשר עם הפרויקטים אותם היא מבצעת, החברה נוהגת לשעבד לטובת המוסד הפיננסי המלווה את כל זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין עליהם מוקם הפרויקט, הציוד, זכויות החברה כלפי ספקים, קבלנים ונותני שירותים בפרויקט וזכויותיה על פי הסכמי הביטוח של הנכסים. בנוסף, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' – ח') של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על-פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב, או לחילופין אם החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.

(ט) אגרות חוב שהונפקו לציבור

לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור שהונפקו על ידי החברה ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון.

(י) אשראי בר דיווח

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך בדבר אשראי בר דיווח אשר פורסמה ביום 30.10.2011 (כפי שעודכנה 19.3.2017) (להלן: "**עמדת אשראי בר דיווח**"), נכון למועד הדוח אגרות חוב (סדרה ז' וסדרה ח') ששווין הנקוב סמוך למועד הדיווח הנו 223,745 אש"ח ו- 171,825 אש"ח, בהתאמה, נחשבות כהלוואות מהותיות.³³ לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות התניות פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב ועמידה בהן, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון.

4.5.5 מיסוי

לענין מיסוי ראו באור 24 לדוחות הכספיים.

4.5.6 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

(א) במסגרת פעילותה חשופה החברה לסיכונים מהותיים שונים עקב פגיעה בסביבה ("**סיכונים סביבתיים**") לרבות בגין פינוי פסולת בנין והובלתה, זיהום מים, קרקע, אוויר ומפגעי רעש.

(ב) אירועים שהובילו לפגיעה בסביבה

החברה לא נקנסה בסכומים מהותיים בגין פגיעה בסביבה בשנת 2019.

(ג) הליכים משפטיים מהותיים המתנהלים כנגד החברה

אין הליכים משפטיים סביבתיים מהותיים המתנהלים כנגד החברה.

(ד) טיפול בסיכונים הסביבתיים

החברה פועלת להפחתת סיכונים הסביבתיים המהותיים, הן במסגרת תהליך הרישוי והן בתהליך הביצוע. החברה ממלאת אחר הוראות החוק, התקנות והדרישות הרלוונטיות (הלאומיות והמקומיות) ועושה שימוש באמצעים שברשותה בכדי לנסות ולמזער פגיעה פוטנציאלית בסביבה בתחום המים, האנרגיה והפסולת, ובין היתר שוקלת, ככל הניתן, במסגרת שיקוליה להתקשרות עם ספקים את עמידתם בהוראות הדין.

(ה) עלויות סביבתיות מהותיות בהן נשאה החברה וצפויה לשאת לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה עתידית בסביבה

החברה הקימה ומתכננת הקמת מערכות סולאריות על גגות מבנים שבבעלותה, זאת לשם הפחתת התלות העתידית בדלקים פוסיליים וכתוצאה מכך הפחתת זיהום האוויר ופליטות CO2.

נכון למועד הדו"ח, הוקמה מערכת סולארית בפארק נעם, בו נמצא המרכז הלוגיסטי של החברה.

תפוקת החשמל השנתית של מתקן זה עומדת על כ- 1,200,000 קילוואט לשעה בהיקף כספי שנתי של כ- 600 אש"ח. עלות הקמת המערכת הסולארית הינה בסך של כ- 2,175 אלפי ש"ח (לפי עלות של כ- 3,150 ש"ח לקילו וואט).

³³ לענין זה, בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח, "הלוואה מהותית" היא הלוואה, למעט הלוואה בין החברה לבין חברה בת שלה, ובכלל זה התחייבות מכח הנפקת אגרות חוב או מימוש מסגרת אשראי, החורגת ממימון החברה הרגיל בשל טיבה, היקפה או תוצאתה האפשרית, ואשר יש לה או עשויה להיות לה השפעה מהותית על החברה; לענין זה הלוואה תיחשב כמהותית: (א) ביחס להלוואה שנטלה החברה כחברת אם – היקפה או יתרונה בדוחות הכספיים המאוחדים מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה וכן מהווה 10% או יותר מסך הלוואות החברה כחברת אם, כפי שהן מוצגות בדוח על המצב הכספי לתום שנת הדיווח; (ב) ביחס להלוואה שנטלה חברה בת – היקפה או יתרונה בדוחות הכספיים המאוחדים מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה וכן מהווה 10% או יותר מסך הלוואות כלל החברות הבנות של החברה, כפי שהן מוצגות בדוח על המצב הכספי המאוחד לתום שנת הדיווח.

החברה הקימה מערכת סולארית על מבנה נדל"ן מניב נוסף שברשותה בעיר נתיבות. תפוקת החשמל השנתית ממתקן זה עומדת על כ- 600,000 קילוואט לשעה בהיקף כספי שנתי של כ- 280 אש"ח. עלות הקמת המערכת היתה בסך של כ- 1,020 אש"ח (לפי עלות של כ- 3,000 ש"ח לקילו וואט).

בנוסף למערכות הנ"ל מקדמת החברה הקמת מערכת סולארית נוספת על מבנה הסינמה סיטי בבאר שבע. תפוקת החשמל השנתית של מתקן זה צפויה לעמוד על כ- 2,200,000 קילוואט לשעה בהיקף כספי שנתי של כ- 1,000 אש"ח. עלות הקמת המערכת הסולארית הינה בסך של כ- 3,600 אלפי ש"ח (לפי עלות של כ- 2,750 ש"ח לקילו וואט).

4.5.7. הליכים משפטיים

נכון לתום תקופת הדו"ח לא עומדים ותלויים כנגד החברה הליכים משפטיים מהותיים. ראו באור 20.

4.5.8. מידע בדבר שינוי חריג בעסקי החברה

לא היה שינוי חריג בעסקיה של החברה בתקופה שלאחר מועד הדוחות הכספיים.

4.5.9. ביטוח

לחברה מספר סיכונים מהותיים בפעילותה, אותם היא מבטחת בפוליסות ביטוח שונות, בין היתר, ביטוח רכוש ומבנים, צד שלישי, חבות מעבידים ואחריות נושאי משרה. לדעת יועצי הביטוח של החברה, כיסוי הביטוח הקיים הינו נאות והולם את הסיכונים הקיימים בתחום הביטוח לאור סוג פעילות החברה.

4.5.10. גורמי סיכון

לגורמי סיכון המתייחסים לתחום פעילות החברה בייזום בניה למגורים בארץ ראו סעיף 4.1.12 לעיל.

לגורמי סיכון המתייחסים לתחום פעילות החברה בייזום בניה למגורים בחו"ל ראו סעיף 4.2.10 לעיל.

לגורמי סיכון המתייחסים לפעילות החברה בייזום והשכרת נדל"ן מניב ראו סעיף 4.3.8 לעיל.

בנוסף לגורמי הסיכון המפורטים לעיל, לחברה גורמי סיכון המתייחסים לפעילות בכללותה :

(א) סיכוני סייבר - החברה נסמכת על מערכות המידע שברשותה לצורך פעילותה השוטפת. מערכות אלו משמשות את החברה לצורך ניהול נכסי המידע שלה הכוללים, בין היתר, מסמכים, מידע המנוהל במערכת ה-ERP, מערכות שכר ומשאבי אנוש, דואר אלקטרוני ועוד. אובדן או שיבוש המידע, בשל תקלות במערכות מידע, אובדן או השבתה של ציוד וכשל באבטחת המידע עלול לגרום לחברה נזק ניכר בפעילותה העסקית השוטפת. זליגת מידע ממערכות החברה עלולה לגרום לחברה חשיפות עסקיות ורגולטוריות. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות תכנון ויישום מערך שרידות מידע וכן באמצעות מנגנוני אבטחה, קבלת ייעוץ ושירות ממומחים חיצוניים ביחד עם צוות מערכות המידע בחברה, זאת לצרכי תמיכה שוטפת וביצוע ביקורות תקופתיות. החברה משקיעה באמצעים ובטכנולוגיות אשר הולמים את פעילותה העסקית וסיכוני הסייבר לה היא חשופה, וכן משקיעה בהעלאת המודעות בנושאי הגנת המידע, הגנת הפרטיות וסיכוני סייבר בקרב עובדיה.

(ב) תלות בבעל השליטה – לחברה קיימת תלות במר יגאל דמרי (בעל השליטה בחברה) בתחום הייזום של עסקאות ופרויקטים חדשים באופן ובמידה שאם הוא יפסיק את עבודתו בחברה עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על פעילות החברה. הסיכון כאמור הינו ייחודי לחברה והשפעתו על עסקי החברה הינה גדולה.

(ג) משבר הקורונה - לפרטים בדבר משבר נגיף הקורונה שפוקד את העולם והשלכותיו הפוטנציאליות על החברה, ראה סעיף 3.3 לעיל (גורמים חיצוניים).

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2019

חלק שני

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

29 מרץ 2020

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2019

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. פעילות החברה

נתוני מכירות

בשנים האחרונות ניכרה מגמת ירידה בהיקפי המכירה, אשר להערכת החברה, נגרמה בעיקר מבלימת הביקוש המיוחסת לתכנית "מחיר למשתכן", אשר יצרה חוסר וודאות לגבי מחירי הדירות והסיטה את הביקוש של זכאים לדירות "יד שניה" אל עבר דירות תכנית "מחיר למשתכן". כתוצאה מכך, חלה ירידה בהיקפי המכירות לפלח משפרי הדיור. בנוסף, היקפי הביקוש בקרב פלח המשקיעים ירדו כתוצאה מרגולציה, אשר כיוונה לבלימת הביקוש, זאת באמצעות הכבדה בשיעורי המיסוי והעלאת הדרישה לשיעורי ההון העצמי בהלוואות משכנתא. לפרטים נוספים ראה סעיף 3 בפרק תיאור עסקי החברה, אשר דן בסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה. למן הרבעון האחרון לשנת 2019 ובתחילת שנת 2020 מסתמנת בחברה מגמה של גידול בביקושים ועליה בהיקפי מכירת הדירות. בסמוך למועד פרסום הדו"ח נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר מגיפת הקורונה ומורגשת אי וודאות בתחום המכירות. לפרטים נוספים בדבר משבר הקורונה ראה סעיף 3 הנ"ל.

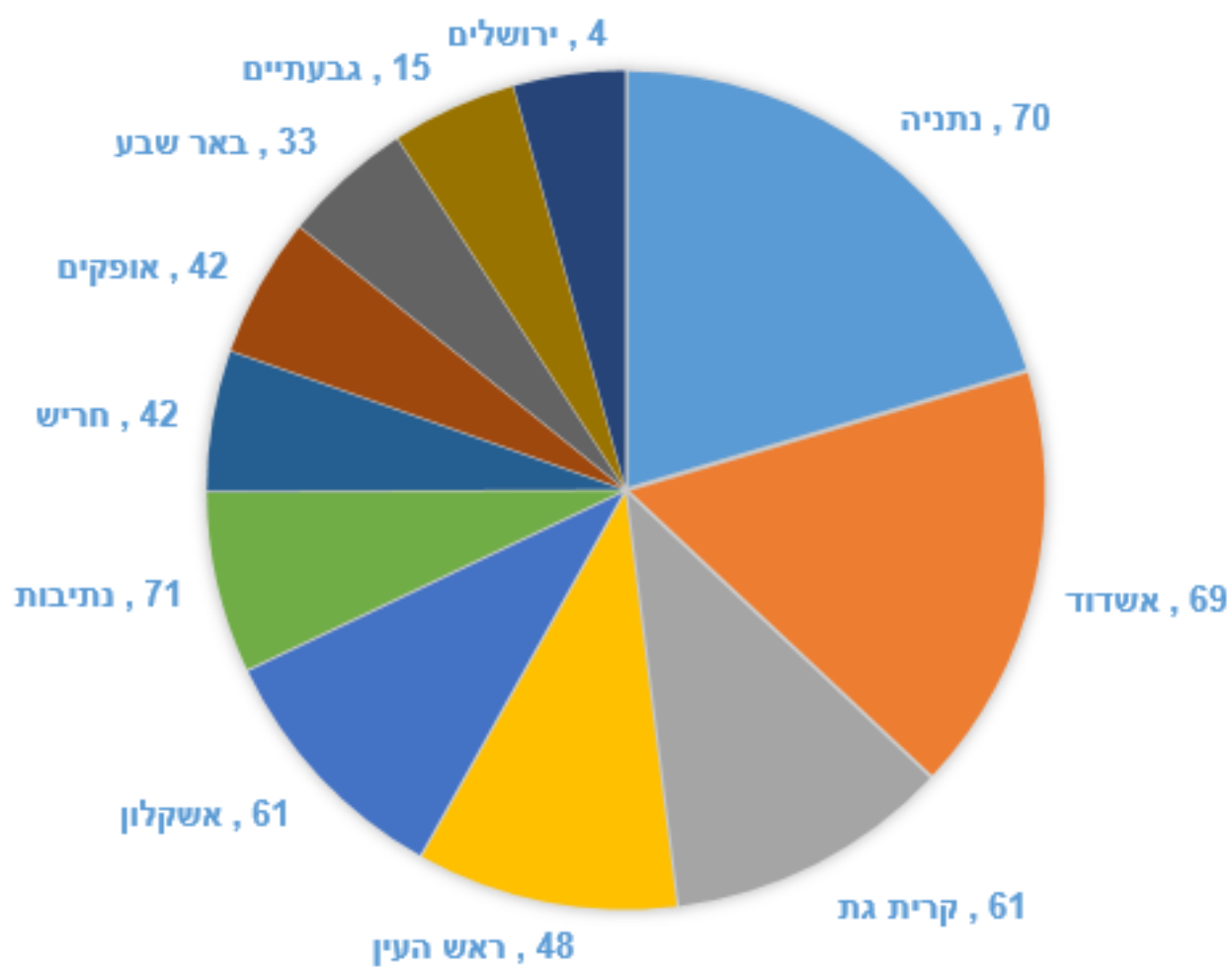
להלן נתוני מכירות לשנת 2019 בהשוואה לשנת 2018:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
432	516	126	232	מספר יח"ד בארץ
419	508	124	224	חלק החברה
642,799	812,489	180,047	354,753	היקף כספי באלפי ש"ח בארץ
615,287	758,137	173,904	330,862	חלק החברה
18	30	5	8	מספר יח"ד בחו"ל
3,904	6,083	1,093	1,606	היקף כספי באלפי ש"ח בחו"ל
450	546	131	240	סה"כ יח"ד בארץ ובחו"ל
646,703	818,572	181,140	356,359	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל
619,191	764,220	174,997	332,468	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל חלק החברה

מתאריך 01.01.2020 עד ליום 26.03.2020 מכרה החברה 128 יח"ד בארץ בתמורה כספית של כ- 172,160 אלפי ש"ח (מתוכן חלק החברה הינו 122 יח"ד והתמורה בגינו הינה כ- 164,859 אלפי ש"ח) ו- 24 יח"ד בחו"ל בתמורה כספית של 5,093 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31.12.2019 החברה מקימה 2,186 יח"ד (מתוכן חלק החברה 1,812 יח"ד) ב-12 פרויקטים ברחבי הארץ וכן 166 יח"ד בחו"ל, מתוכן נמכרו בארץ 667 יח"ד (חלק החברה 580 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ-891,459 אלפי ש"ח (חלק החברה 795,197 אלפי ש"ח).

להלן גרף היקף כספי ממכירת דירות לשנת 2019 בפילוח לפי ערים:



2. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
בלתי מבוקר	

177,736	144,450	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
372,051	427,228	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
1,119,602	1,036,074	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
70,996	9,531	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
900,743	1,022,960	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
20,412	21,831	השקעות, הלוואות ויתרות חוב לזמן ארוך
42,138	44,774	רכוש קבוע, נטו
500,123	565,120	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
6,042	21,389	נכסי מסים נדחים
302,001	391,008	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
64,400	2,461	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
849,111	666,096	אגרות חוב
239,898	261,822	ספקים, זכאים ואחרים
173,393	80,467	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר וארוך
440,361	633,504	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
35,451	19,624	התחייבות למתן שירותי בנייה
7,975	9,272	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,097,253	1,229,103	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
1,105,228	1,238,375	סה"כ הון
3,209,843	3,293,357	סך מאזן

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים העיקריים	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)		סעיף
	2018	2019	
הקיטון נובע מהכרה של עלות מלאי שנמכר לפי שיעורי ביצוע בדוח רווח והפסד ומנגד גידול כתוצאה מכניסה לביצוע של מלאי קרקעות.	1,119,602	1,036,074	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
הקיטון נובע מהשלמת עסקת מכירת נכס בפרויקט טאוור אשדוד ברבעון ראשון השנה.	70,996	9,531	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
הגידול נובע מרכישת קרקעות ומנגד עלות מלאי שסווג למלאי בביצוע.	900,743	1,022,960	מקרקעין ומקדמות ששולמו על חשבון מקרקעין
הקיטון בהתחייבויות נובע בעיקר מהשלמת עסקת מכירת נכס בפרויקט טאוור אשדוד כמתואר לעיל.	64,400	2,461	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה

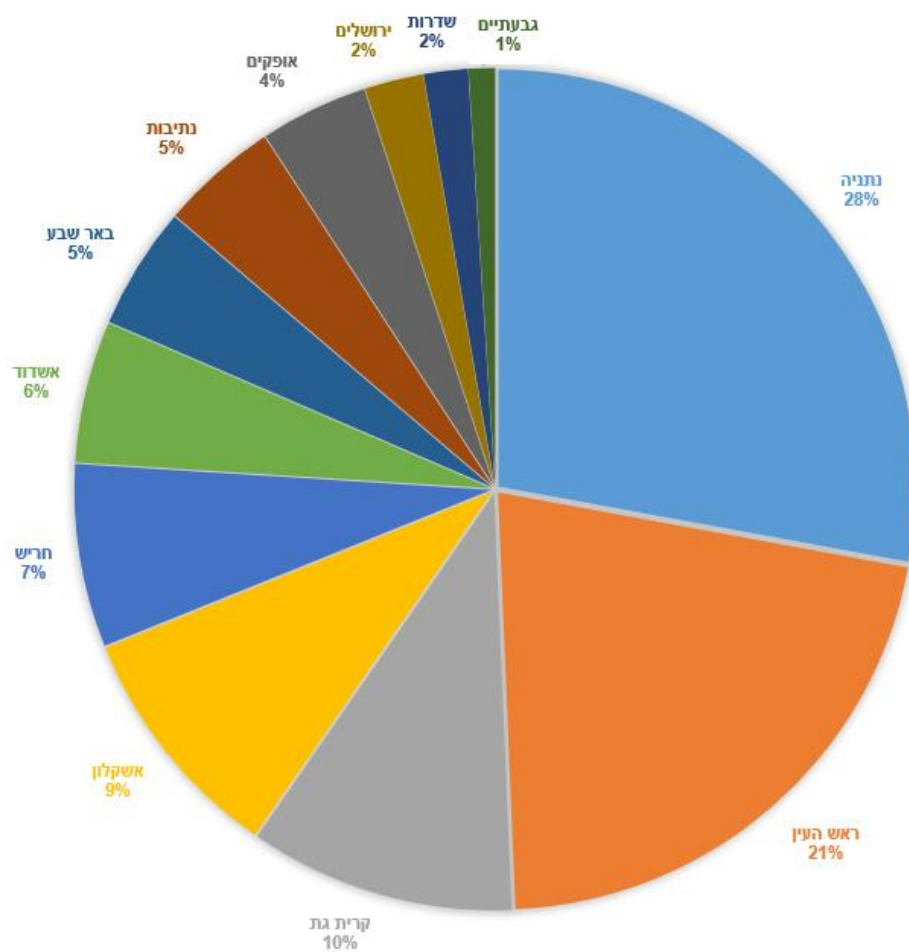
סעיף	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)		הסבר לשינויים העיקריים
	2019	2018	
אגרות חוב	666,096	849,111	הקיטון נובע מפירעון אגח סדרה ד וכן מפרעונות חלקיים של אגחים סדרות ה ו-ו.
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	633,504	440,361	הגידול נובע מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים אשר שימשו, בין היתר, לרכישת קרקעות ופעילות שוטפת.
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	1,229,103	1,097,253	הגידול בהון העצמי נובע מרווח התקופה בסך של 137 מיליון ש"ח ומהנפקת מניות תמורת 61 מיליון ש"ח. מנגד קיטון בגין הפרשים מתרגום דוחות כספיים בסך של 12.6 מיליון ש"ח, שינוי בקרן הון אקטואריה בסך של 3.7 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח.

3. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח בפילוח רבעוני :

	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2019
הכנסות	238,718	261,362	218,243	253,145	971,468
עלות ההכנסות	178,268	207,801	156,158	171,265	713,492
רווח גולמי	60,450	53,561	62,085	81,880	257,976
רווח תפעולי	73,371	42,002	42,645	59,384	217,402
רווח נקי	48,268	24,423	24,364	41,445	138,500
רווח לתקופה מיוחס ל-					
בעלי מניות החברה האם	48,018	24,643	23,566	40,983	137,210
זכויות (חובות) המיעוט	250	(220)	798	462	1,290

להלן גרף הכנסות החברה ממכירת דירות לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בפילוח לפי ערים:



להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח:

הסברי החברה ליתרות ושינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2017	2018	2019	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
היקף הכנסות בשנת 2017 מחושב לפי שווי הדירות שנמסרו בהיקף של כ- 611 יח"ד. היקף ההכנסות בשנים 2018 ו-2019 מושפע ממכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח. השינוי נובע מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS 15 החל מיום 1 בינואר 2018.	904,372	883,425	969,575	הכנסות ממכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
בשנת 2018 עיקר ההכנסה ממכירת מלאי קרקעות נובע ממכירת נכס במתחם נחלת בנימין. בשנת 2019 מכרה החברה מספר מגרשי "בנה ביתך" בעיר אופקים.	-	144,542	1,893	הכנסות ממכירת קרקעות
הרווח הגולמי לשנת 2017 משקף תמהיל פרויקטים שנמסרו. הרווח הגולמי לשנים 2018-2019 משקף את התקדמות הביצוע והמכירה של פרויקטים בהקמה. שיעור הרווח הגולמי הגבוה יחסית בשנת 2018 מיוחס בחלקו לרווח ממכירת מקרקעין. הרווח לשנת 2018 בנטרול מכירת המקרקעין משקף רווחיות גולמית בשיעור של כ- 29.4%.	24.5%	30.4%	26.6%	שיעור רווח גולמי
בשנת 2019 מכרה החברה נכס בפרויקט טאוור אשדוד וכתוצאה מכך רשמה רווח בסך של כ- 29 מיליון ש"ח. מנגד רשמה החברה הפסד מירידת ערך בסך של כ- 7.4 מיליון ש"ח במרכז מסחרי בכפר סבא. בשנת 2018 רשמה החברה הפסד מירידת ערך בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בפרויקט "סינמה סיטי" בבאר שבע ובמרכז המסחרי בכפר סבא. בשנת 2017 רשמה החברה רווח ממכירת 20% בפרויקט סינמה הנ"ל.	3,730	(16,065)	22,294	רווח (הפסד מירידת ערך) נטו מנדל"ן להשקעה
הגידול בהוצאות המכירה והשיווק בשנים 2018 ו- 2019 נובע מסיווג הוצאות מכירה ישירות לסעיף זה, בעוד שבשנת 2017 הוצגו כחלק מעלות המכר. השינוי נובע מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS15 החל מיום 1 בינואר 2018.	15,494	24,976	22,604	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול נובע מקבלת ריבית כחלק מפירעון הלוואה שנתנה החברה לבעל קרקע כמקדמה במסגרת עסקת תמורות בגין קרקע בחדרה.	1,345	1,768	10,831	הכנסות מימון
הגידול בהוצאות המימון נובע מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS 15 החל מיום 1 בינואר 2018, לפיו משך ההיוון על הפרויקטים קצר יותר, כך שסכום הוצאות המימון המוכרות בשנים 2019 ו-2018 ברווח והפסד גדל.	24,607	38,414	45,431	הוצאות מימון

4. נזילות

4.1. תזרים המזומנים, נטו

הסברי החברה ליתרות ושינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2017	2018	2019	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הקיטון נובע בין היתר מרכישת קרקעות ותשלום מקדמות בגין קרקעות בהיקף של כ- 210 מלש"ח לעומת כ-100 מלש"ח אשתקד.	(13,648)	173,865	(67,564)	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה היה הקמת נכסים מניבים בסך של כ- 90 מלש"ח לעומת כ- 148 מלש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	(88,745)	(88,121)	(52,903)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
התקופה חל גידול נטו באשראים מתאגידים בנקאיים ואג"ח בסך של כ- 103 מלש"ח לעומת 50 מלש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, התקבלה תמורה מהנפקת מניות בסך של כ-61 מלש"ח. מנגד, שולם דיבידנד של 50 מלש"ח בתקופה לעומת 20 מלש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	71,183	13,905	112,351	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

4.2. בהתאם להוראת תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, אשר עניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד במקרה של קיום סימני אזהרה לגבי התאגיד המדווח, נדרשת החברה לציין בדוחותיה התקופתיים האם מתקיימים לגביה סימני האזהרה המנויים בתקנה הנ"ל.
נכון ליום 31.12.19 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה.

5. מקורות מימון

5.1. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.12.2019 הסתכם בסך של 1,229,103 אלפי ש"ח לעומת 1,097,253 אלפי ש"ח ליום 31.12.2018. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 2 לעיל.

5.2. התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 31.12.2019 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 633,504 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.4% - 1% בממוצע.
- מתוך הסך הנ"ל, סך של 5,906 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורבור + 2.9% בממוצע.
- אגרות חוב סדרות ה', ז', ח' עומדות לפירעון במועדים שונים. לפרטים נוספים בדבר יתרות ומועדי פירעון ראו באור 21 בדו"ח הכספי.

5.3. התחייבויות לזמן קצר

יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31.12.2019 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 391,008 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.4% - 1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 2,858 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורבור + 2.9% בממוצע.

6. דיבידנד

לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו בשנת הדו"ח, ראו באור 28 לדו"ח הכספי. במועד אישור דו"חות אלו אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. מדיניות של מתן תרומות על ידי חברות עסקיות הפכה לנוסחה בקרב חברות רבות בישראל ובעולם ועשויה להעלות את קרנן של החברות התורמות בעיני הציבור ובעלי המניות.

בפעילותה בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל.

החל מחודש ינואר 2009 אימצה החברה, במסגרת פרויקט "אמץ לוחם", את יחידת "חרב מגן" אשר אמונה על הגנת שמיה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ".

במסגרת אימוץ היחידה נערכות פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחיילי היחידה. עלות האימוץ הינה כ- 100,000 ש"ח לשנה.

בשנת 2019 העניקה החברה תרומות בסך של 892 אלפי ש"ח.

החברה לא מעניקה תרומות לצדדים קשורים.

8. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות פיננסית וחשבונאית, בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה ומורכבותה, יעמוד על 2 דירקטורים.

דירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה והינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם הם: גב' דינה סבן, רו"ח, גב' תמר סלמניק, עו"ד והדירקטורים החיצוניים בחברה: מר מיכאל בר חיים ומר גילי כהן.

לפרטים בדבר השכלתם ועיסוקיהם של דירקטורים אלו, ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה.

דירקטורים בלתי תלויים

תקנונה של החברה אינו כולל הוראות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים.

לאחר תקופת הדו"ח, ביום 12 בינואר 2020 מונתה גב' תמר סלמניק כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.

לפרטים בדבר השכלתה, ניסיונה ועיסוקה של גב' סלמניק ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה.

9. מבקר הפנים של החברה

פרטי מבקר הפנים

שם מבקר הפנים: רו"ח ועו"ד מצליח נדב פרטוק.

רו"ח פרטוק מכהן כמבקר הפנים בחברה החל מחודש ספטמבר 2004.

מבקר הפנים בחברה אינו בעל ענין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה, וכן רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.

מבקר הפנים אינו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. למיטב ידיעת החברה, אף אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

אופן המינוי

מינויו של מבקר הפנים אושר ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 22 בספטמבר 2004, זאת לאחר בחינת מועמדים נוספים לתפקיד.

לאחר בחינת השכלתו, ניסיונו וכישוריו, נמצא רו"ח פרטוק מתאים לכהן כמבקר פנימי של החברה, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות בחברה.

רו"ח פרטוק שימש בעבר עד לשנת 1999, כרו"ח מבקר חיצוני לחברה. מאז אין לו קשרים עסקיים עם החברה העלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.

המבקר נותן שירות חיצוני לחברה ולחברות אחרות.

הצוות העוסק בביקורת: מבקר הפנים, מרכז ביקורת ועובד ביקורת נוסף, רו"ח בהשכלתו.

השכלה

- בוגר תואר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב.
- בוגר קורס ביקורת פנימית בחברות ציבוריות של לשכת רואי החשבון.
- בוגר קורס גזברים ברשויות מקומיות וגופים ציבוריים.
- בעל תואר שני במשפטים אוניברסיטת בר אילן.
- ר"ח ועו"ד.

ניסיון מקצועי

ביצוע ביקורות פנים וכהונה כחשב מלווה בעיריות ומוסדות ממשלתיים.
ביצוע ביקורת פנימית במע"צ- מחלקת עבודות ציבוריות, ביקורת דרך החשבות ובכל המערך הכספי של מע"צ כולל ביקורת פרויקטים של עבודות תשתית, ביקורת תשלומים, ביקורת חריגים וכו'.
בעל משרד למתן שירותי ראיית חשבון וביקורת פנים.

הממונה על מבקר הפנים - הממונה הארגוני על המבקר הינו יו"ר הדירקטוריון.

תכנית העבודה

תכנית העבודה של מבקר הפנים הינה שנתית. בהצעת תכנית הביקורת של המבקר נקבעת רשימת נושאים בחברה לביקורת פנים. על פי הצעת המבקר והסכמת החברה ובכפוף לאישור ועדת הביקורת, נבחרים נושאים לביקורת. כמו כן הוחלט כי ביקורת נושאים נוספים תבוצע על פי דרישת ועדת הביקורת. תכנית הביקורת השנתית אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה.
השיקולים העומדים בבחירת הנושאים הם:

1. מהותיות הנושא בהיקפו הכספי ומרכזיותו בחברה.
2. רגישות וחשיפה לתביעות כלפי החברה.

בתכנית העבודה של מבקר הפנים בשנת 2019 הוקצו 300 שעות לעריכת ביקורות עומק בנושאים דלקמן: שותפויות עם חברות נוספות

כמו כן, הוקצו 255 שעות לעריכת ביקורות שוטפות בנושאים שונים, בין היתר כדלקמן:

אתרי בניה, בטיחות באתרים, ISOX, קופה קטנה, רכש, שכר, ליווי בנקאי – בדיקת עמידה בהוראות חוק המכר, התקשרויות קבלנים, הסכמי העסקה, ביטוחים, מחלקת בדק בית, מערכות מידע באתרים, שינויי דיירים וכיו"ב.
בשנת הדו"ח התקשרה החברה בשתי עסקאות לא חריגות עם בעל השליטה/קרוב של נושא משרה בסכומים זניחים, אשר לא נבחנו ע"י מבקר הפנים (אולם נבדקו ע"י ועדת הביקורת).

תכנית העבודה היא סבירה וגובשה ביחד עם המבקר ע"פ רגישות הנושאים. לדעת הנהלת החברה ולדעת ועדת הביקורת תכנית הביקורת תואמת את צרכי החברה. בשנת 2020 החליטה ועדת הביקורת לערוך סקר סיכונים לצורך מיפוי עדכני של הסיכונים החלים על החברה ופעילותה.

ביקורת של חברות מוחזקות

החברות הבנות של החברה אינן פועלות בהיקפים משמעותיים, על כן לא נקבעה תכנית עבודה מראש לביקורת פנים בחברות אלו בישראל, למעט לפי הצורך. תכנית הביקורת אינה מתייחסת לחברות בנות של החברה בחו"ל.

עריכת הביקורת

המבקר הפנימי עורך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית, חוק החברות וכן לפי תקנים מקצועיים המפורסמים ע"י המועצה המקצועית של לשכת המבקרים הפנימיים.
לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים, זאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

היקף המשרה

תקופת הביקורת	היקף המשרה	מטרת הביקורת	הערות
שנת 2019	755 שעות	ביצוע תכנית העבודה בתאגיד וכן ביקורות שוטפות בבחירה מתוך רשימת נושאים שנקבעו מראש	ועדת הביקורת אישרה תוספת של 200 שעות בגין ביקורות העומק

לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, היקף השעות המתוקצבות הינו סביר ביחס לנושאים שהוטלו על המבקר לבקר. עם זאת, ועדת הביקורת תחליט האם יש צורך בתוספת שעות להיקף הביקורות, זאת בהתאם לממצאים.

גישה למידע

למבקר ניתנת גישה חופשית וישירה לכל מידע שבבעלות החברה, לכל המסמכים בכלל מחלקות החברה, לרבות לנתונים כספיים בהתאם להוראת סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

תגמול

שכרו של המבקר בתקופת הדו"ח הסתכם בסך של כ- 178 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול, שהינו תגמול המחושב לפי תגמול לשעת עבודה, הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לערוך את הביקורת הפנימית של החברה. למבקר לא ניתנו ניירות ערך של החברה כחלק מתנאי ההתקשרות עימו.

דו"חות המבקר

במהלך שנת 2019 הגיש המבקר לוועדת הביקורת שני דו"חות ביקורת שוטפת בכתב בנושאים דלקמן: אתרי בניה, ממשק אתרי הבניה ומחלקת רכש, מערך הבטיחות בחברה, מערכות מידע באתרים, ביטוח אתרי בניה, מחלקת הנדסה, מחלקת השיווק והמכירות, מחלקת לקוחות, התקשרויות קבלנים, ISOX, משאבי אנוש. הדוחות הוגשו בתאריכים 04 בפברואר 2019 ו- 18 בנובמבר 2019. הדיון בדוחות אלה התנהל בישיבות ועדת ביקורת מיום 6 במרץ 2019 ו- 11 בדצמבר 2019 בהתאמה.

במהלך שנת הדו"ח הוגשו לוועדת הביקורת גם שני דוחות ביקורת עומק בנושא שותפויות. הדו"חות הוגשו ב- 18 ביוני 2019 ו- 18 בנובמבר 2019 והדיונים בהם התנהלו בישיבות ועדת הביקורת מיום 21 ביוני 2019 ו- 11 בדצמבר 2019 בהתאמה.

הערכת הדירקטוריון את פעילות מבקר הפנים

להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, היקף משרתו של מבקר הפנים, תכנית עבודתו, רצף פעילותו והיקפה הינם סבירים ויש בהם כדי לעמוד ביעדי הביקורת הפנימית בחברה.

10. שכר טרחת רואה החשבון המבקר

10.1. רואה החשבון המבקר של החברה ושל החברות המוחזקות ע"י החברה בחו"ל הינו משרד בריטמן, אלמגור, זוהר, רואי חשבון.

10.2. שכר טרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בשנים 2018 ו- 2019 בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שניתנו לחברה ולחברות הבנות שלה הינו כדלקמן:

2018		2019		ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת
מספר שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מספר שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
3,670	498	3,130	560	בריטמן, אלמגור, זהר

10.3. ביום 29.07.2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש כהונתו של משרד בריטמן, אלמגור זהר ושות' כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה והסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

10.4. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ומאושר ע"י הדירקטוריון. ועדת הביקורת בחברה סבורה כי שכר הטרחה של רואי החשבון הינו סביר ומקובל, זאת בשים לב לאופייה של החברה והיקפי פעילותה.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

11. אומדנים חשבונאים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה.

12. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 43 בדוחות הכספיים של החברה.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

13. תעודות התחייבות של החברה שבמחזור

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
סדרה מהותית	כן	כן	כן	כן
מס' נייר ערך	1134261	1136936	1141191	1153725
מועד הנפקה	27.01.2015 - הנפקה ראשונה 09.01.2018 - הרחבת סדרה	26.11.2015 - הנפקה ראשונה 28.06.2016 - הרחבת סדרה	02.07.2017 - הנפקה ראשונה 06.09.2017 - הרחבת סדרה	16.08.2018 - הנפקה ראשונה 25.02.2020 - הרחבת סדרה
ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	163,274 - 27.01.2015 180,970 - 09.01.2018 סה"כ - 344,244	105,528 - 26.11.2015 120,000 - 28.06.2016 סה"כ - 225,528	178,745 - 02.07.2017 45,000 - 06.09.2017 סה"כ - 223,745	171,825 - 16.08.2018 130,000 - 25.02.2020 סה"כ - 301,825
יתרת ע.ג. שבמחזור ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	136,320	135,317	223,745	171,825
יתרת ע.ג. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)	136,320	135,317	223,745	301,825
יתרת ע.ג. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	136,320	135,317	223,745	171,825
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	0	0	0	0
שווי הוגן ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	138,665	141,501	235,357	189,901
השווי הבורסאי ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	138,665	141,501	235,357	189,901

[illegible]

[illegible]

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	דורגו מחדש בטרם חלפו 60 ימים כאמור לעיל, החברה תראה במועד הפסקת הדירוג כמועד תחילת הדירוג המופחת לעניין תשלום ריבית. - ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית, בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אמת מידה פיננסית, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. שיעור הריבית הנוסף לא יעלה בכל מקרה על 0.75%, במצטבר.	0.25% כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%, אלא אם תחליט אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה שתתקבל באסיפת מחזיקים על העמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי. בכל מקרה לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1.25% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס. ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב-0.25% בגין חריגה מכל אמת מידה פיננסית מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. שיעור הריבית הנוסף לא יעלה בכל מקרה על 0.75%, במצטבר.	אגרות חוב (סדרה ז') - ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב-0.25% לשנה. העלאת שיעור הריבית תעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר. יודגש, כי במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור	אגרות חוב (סדרה ח') - ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב-0.25% לשנה. העלאת שיעור הריבית תעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
			הריבית השנתית כאמור לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף מכוח אותו סעיף ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על 1.25%.	
מועדי תשלומי הקרן	5 תשלומים שנתיים בלתי שווים, אשר ישולמו ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 – 2021 (ועד הנקוב של הקרן) אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022 (כולל). 5 תשלומים שווים שנתיים (קרי: כל תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן) אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022 (כולל).	6 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל), שני תשלומים בשיעור של 15% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021 (כולל), שלושה תשלומים בשיעור של 20% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), ותשלום אחרון בשיעור של 30% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.	4 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), קרי: תשלום ראשון בשיעור של 20% כ"א אשר ישולם ביום 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.	
מועדי תשלומי הריבית	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד יוני 2021 (כולל). התשלום הראשון יבוצע ביום 30 ביוני 2015 והאחרון יבוצע ביום 30 ביוני 2021.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2022 (כולל). התשלום הראשון של הריבית יבוצע ביום 30 ביוני 2016 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2022.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2017 ועד לתשלום שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2018 ועד לתשלום שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	אין	אין

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.
ערבות שניתנה בגין האג"ח	אין	אין	אין	אין
פרטים בדבר הנאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מדרך מנחם בגין 48, תל אביב. טלפון: 03-6380104 פקס: 03-6374344 איש קשר: רמי סבטי, רו"ח כתובת דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736 איש קשר: מר דן אבנון, עו"ד; כתובת דוא"ל: avnon@hermetic.co.il	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736 איש קשר: מר דן אבנון, עו"ד; כתובת דוא"ל: avnon@hermetic.co.il	שטראוס לזר חברה לנאמנות בע"מ (1992) מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824. איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: slcpa@slcpa.co.il
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג נוכחי	26.05.2019 A1.il יציב	26.05.2019 A1.il יציב	26.05.2019 A1.il יציב	26.05.2019 A1.il יציב
דירוג ביום ההנפקה	25.1.2015 A2 יציב (אישור דירוג)	29.7.2015 A2 יציב	08.06.2017 A2.il חיובי	A1.il יציב
דירוגים נוספים שניתנו	17.7.2014 A2 יציב 29.07.2015 A2 יציב 23.6.2016 A2.il יציב 08.06.2017 A2.il חיובי 29.11.2017 A2.il חיובי 02.01.2018 A2.il חיובי 25.06.2018 A1.il יציב	23.6.2016 A2.il יציב 08.06.2017 A2.il חיובי 29.11.2017 A2.il חיובי 02.01.2018 A2.il חיובי 25.06.2018 A1.il יציב	29.11.2017 A2.il חיובי 02.01.2018 A2.il חיובי 25.06.2018 A1.il יציב 26.05.2019 A1.il יציב	26.05.2019 A1.il יציב

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	02.01.2018 - A2.il חיובי 25.06.2018 - A1.il יציב 26.05.2019 - A1.il יציב	26.05.2019 - A1.il יציב		
עמידה בכל התנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכינוס מחזיקי אג"ח	19/7/2017 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב	20/08/2017 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב	18/07/2019 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים	אין	אין	אין	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבדים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד,	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד,	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד,	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד,

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) מחזיקי אגרות החוב תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.	ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) מחזיקי אגרות החוב תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.	ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) מחזיקי אגרות החוב תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.	ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) מחזיקי אגרות החוב תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.
	תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ה) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ה) כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 78% כתוצאה מההנפקה הנוספת.	תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ו) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 78% כתוצאה מההנפקה הנוספת.	תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ז) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ז) כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 75% כתוצאה מההנפקה הנוספת.	תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ח) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ח) כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 75% כתוצאה מההנפקה הנוספת.
מנגנון פירעון מידי בגין הפרה צולבת	אם סדרה אחרת של אגרות חוב שרשומה למסחר בבורסה תועמד לפירעון מידי, שלא ביוזמת החברה <u>או</u> יועמד לפירעון מידי, שלא ביוזמת החברה, חוב מהותי אחר של החברה כלפי תאגיד פיננסי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), שהערך ההתחייבותי שלו במועד ההעמדה לפירעון מידי עולה על סך המהווה 15% מהתחייבויות החברה (במאות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את	אם סדרה אחרת של אגרות חוב שרשומה למסחר בבורסה תועמד לפירעון מידי, שלא ביוזמת החברה <u>או</u> יועמד לפירעון מידי, שלא ביוזמת החברה, חוב מהותי אחר של החברה כלפי תאגיד פיננסי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), שהערך ההתחייבותי שלו במועד ההעמדה לפירעון מידי עולה על סך המהווה 15% מהתחייבויות החברה (במאות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את	אם תועמד לפירעון מידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אג'יח אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה (להלן בסעיף זה: " הסדרה האחרת' ") <u>או</u> יועמד לפירעון מידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות פיננסיות (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם	אם תועמד לפירעון מידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה (להלן בסעיף זה: " הסדרה האחרת' ") <u>או</u> יועמד לפירעון מידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות פיננסיות (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	החוב האחר תוך 45 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופת ריפוי של 45 ימים לפירעון החוב.	החוב האחר תוך 45 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופת ריפוי של 45 ימים לפירעון החוב.	במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד העמדה לפירעון מיידי עולה על 15% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול עילה זו מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב לגבי החוב האחר.	ההעמדה לפירעון מיידי עולה על 12% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. למען הסר ספק יובהר במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.

ביום 27 במאי 2019 פרסמה החברה דוח דירוג לאגרות החוב של החברה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו מדרוג הותירה על כנה את דירוג האג"חים של החברה, קרי: A1.il עם אופק דירוג יציב עבור סדרות אגרות החוב ד', ה', ו', ז', ח'. לפירוט נוסף בדבר שיקולי הדירוג, ראו דוח מיידי של החברה מיום 27.05.2019 (מס' אסמכתא 044607-01-2019), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, ביום 27.05.2019 פרסמה החברה דוח דירוג לניירות ערך מסחריים שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו ניתן אישור דירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה בסך של 70 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 27.05.2019 (מספר אסמכתא 044607-01-2019), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 30 ביוני 2019 ביצעה החברה פידיון סופי ומלא של אג"ח סדרה ד' של החברה בסך של 49,065,569 ע.ג.

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 104-15 בענין **אירוע אשראי בר דיווח**, להלן פרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות ז, ח):

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
פירוט אמת מידה פיננסית	הון עצמי מתואם מינימאלי - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 480 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי מתואם" ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.	הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 580 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש. "הלוואות בעלים" - הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן תהיינה נדחות לזכויות מחזיקי אגרות החוב באופן שבמקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, הן תיפרענה רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב. יצוין כי ניתן לפרוע הלוואות בעלים כאמור באופן שוטף, ובלבד שלאחר הפירעון האמור החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר.
	יחס חוב נטו ל-CAP נטו - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% (CAP) לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "החוב נטו" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר (אך למעט פקדונות מוגבלים בשימוש כפי שהם מוגדרים בדוחות הכספיים) ונכסים פיננסיים נזילים, לרבות ניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה). "CAP נטו" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.	יחס חוב נטו ל-CAP נטו - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "החוב נטו" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אג"ח שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר (אך למעט פקדונות מוגבלים בשימוש כפי שהם מוגדרים בדוחות הכספיים) ונכסים פיננסיים נזילים, לרבות ניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה). "CAP נטו" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.
	יחס הון עצמי למאזן מאוחד - היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "מאזן מאוחד" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה	יחס הון עצמי למאזן מאוחד - היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "מאזן מאוחד" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.	הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.
מועד הבדיקה לפי ההסכם	עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תיבחן על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (לעיל: "מועד הבדיקה"). החברה תציין בביאורים בכל דוח תקופתי או רבעוני את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות הנ"ל.	עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תיבחן על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (להלן: "מועד הבדיקה"). החברה תציין בביאורים בכל דוח כספי שנתי או רבעוני את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות הנ"ל, בצירוף שיעור/סכום אמות המידה הפיננסיות, לפי העניין. עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה מעת לעת. במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על-ידי החברה בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים על ידי החברה ("התקינה החשבונאית החדשה"), לעומת התקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים ערב תחילת התקינה החשבונאית החדשה, אשר יש בה כדי לגרום להשפעה שאינה זניחה על אמות המידה הפיננסיות, תבחן החברה במועד הבדיקה את אמות המידה הפיננסיות בהתאם לתקינה החשבונאית החלה ערב התקינה החשבונאית החדשה, ועמידתה באמות המידה הפיננסיות לפי שטר הנאמנות תיבחן על פי החישוב האמור. "השפעה שאינה זניחה" משמעותה שינוי שהשפעתו במועד החלת התקינה החשבונאית החדשה הינה של 5% לפחות ביחס החוב נטו ל- CAP נטו ו/או ביחס ההון עצמי למאזן מאוחד, או שינוי של 10% לפחות בהון עצמי מינימלי. בחינת החברה האם השפעת התקינה החשבונאית החדשה הינה השפעה זניחה או לאו וכן חישוב אמות המידה הפיננסיות שיחולו בהתאם לתקינה החשבונאית הקודמת שחלה, תיערך על בסיס תחשיב פנימי שתערוך החברה.
עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) נכון ליום 31.12.2019	כן. הון עצמי – 1,238,375 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל- CAP נטו – 55.9% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 38.5%	כן. הון עצמי – 1,238,375 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל- CAP נטו – 55.9% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 38.5%

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) סמוך למועד פרסום הדוחות ³⁴	כן. הון עצמי – 1,223,375 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP – 56.2% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 37.0%	כן. הון עצמי – 1,223,375 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP – 56.2% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 37.0%
מגבלות נוספות החלות על החברה בקשר עם אגרות החוב	<u>מגבלה על חלוקת דיבידנד</u> החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה (טרם הודעת החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-620 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2019 ובסמוך למועד הדו"ח, עמדה החברה במגבלה זו. <u>עילות עיקריות לפירעון מיידי-</u> - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם. ^{40, 41} - אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה. ⁴² - אם מר יגאל דמרי ו/או נעבר מורשה יחדל באופן שהוא מלהיות בעל השליטה בחברה. ^{38, 39}	<u>מגבלה על חלוקת דיבידנד</u> החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה (טרם הודעת החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-520 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2019 ובסמוך למועד הדו"ח, עמדה החברה במגבלה זו. <u>עילות עיקריות לפירעון מיידי-</u> - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם. ^{35, 36} - אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה. ³⁷ - אם מר יגאל דמרי ו/או נעבר מורשה יחדל באופן שהוא מלהיות בעל השליטה בחברה. ^{38, 39}

³⁴ אמות המידה הפיננסיות חושבו בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019, לאחר התאמות בגין הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 6 לעיל, הרחבת אג"ח (סדרה ח) בסך של 130,000 אש"ח ע.נ., רכישה עצמי של אג"ח סדרה ה בסך של 1,945 אש"ח ע.נ. וכן פידיון של נע"מים בסך של 52,294 ע.נ. שביצעה החברה לאחר תאריך המאזן.

³⁵ הוסכם, כי הבחינה אם מכירה של נכסים כלשהם מהווה מכירה של רוב נכסי החברה, תיעשה על בסיס מכירת נכסים במהלך שלושה רבעונים רצופים. כמו כן, לצורך החישוב לא תילקחנה בחשבון מכירות של דירות.

³⁶ **"רוב נכסי החברה"** משמעם: נכס ו/או מספר נכסים במצטבר שערכם בספרי החברה לפני ביצוע מכירה כאמור עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

³⁷ לענין זה, כל עוד נכסי החברה בספרי החברה בתחום הנדל"ן בישראל עולה על 50% מסך כל נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, תחשב החברה כמי שלא שינתה את עיקר פעילותה.

³⁸ העברת שליטה כאמור תוכל להתבצע בכפוף לאישור אסיפת מחזיקי האג"ח מראש.

³⁹ על אף האמור, כל עוד בעל השליטה ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב- 25% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לא יראו בכך שינוי שליטה בחברה והדבר לא ידרוש אישור מחזיקי האג"ח או יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.

⁴⁰ הוסכם, כי הבחינה אם מכירה של נכסים כלשהם מהווה מכירה של רוב נכסי החברה, תיעשה על בסיס מכירת נכסים במהלך ארבעה רבעונים רצופים. כמו כן, לצורך החישוב לא תילקחנה בחשבון מכירות של דירות.

⁴¹ **"רוב נכסי החברה"** משמעם: נכס ו/או מספר נכסים במצטבר שערכם עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

⁴² באופן ש- 50% או יותר מסך כל נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, לא יהיו בתחום הנדל"ן בישראל.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם להישגי החברה.

יגאל דמרי,
מנכ"ל

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה : 29 במרץ 2020.

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2019

חלק שלישי

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2019

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2019

תוכן העניינים

עמוד

125	דוחות רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
127	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
129	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
131	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
134	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
138	באורים לדוחות הכספיים



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות על מערכות מידע; (2) בקרות על הכנסות; (3) בקרות על ייזום ורכש פרויקטים; (4) בקרות על מימון והלוואות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 29 מרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network
תל-אביב, 29 במרץ 2020.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו מיום 29 מרץ 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 מרץ 2020.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018(*)	2019		
מבוקר			
			נכסים
			נכסים שוטפים
129,344	120,835	5	מזומנים ושווי מזומנים
30,612	23,611	6	פקדונות מוגבלים בשימוש
17,780	4		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
291,093	342,621	7	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
80,466	84,597	8	חייבים ויתרות חובה
492	10	24	נכסי מסים שוטפים
70,996	9,531	9	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,119,602	1,036,074	10	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,740,385	1,617,283		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
166,024	38,576	11	מקדמות ששולמו ע"י מקרקעין
734,719	984,384		מלאי מקרקעין
20,361	21,782	12	לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
51	49	13	השקעות והלוואה לחברות כלולות
42,138	44,774	14	רכוש קבוע, נטו
213,912	503,154	15	נדל"ן להשקעה
286,211	61,966	16	נדל"ן להשקעה בהקמה
6,042	21,389	24	נכסי מסים נדחים
1,469,458	1,676,074		סה"כ נכסים לא שוטפים
3,209,843	3,293,357		סה"כ נכסים

(*) ראה השפעת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בבאור 2.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך) אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
(*)			
מבוקר			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
			אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל
302,001	391,008	19	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
181,881	166,302	21	חלויות שוטפות של אגרות חוב
11,912	13,577	20	הפרשה לאחריות ורישום
2,050	2,465	20	הפרשה לתביעות
86,837	72,716	17	ספקים ונותני שירותים
96,950	111,944	17	זכאים ויתרות זכות
9,822	10,531	23	התחייבות בגין הטבות לעובדים
32,699	17,197	18	התחייבות למתן שירותי בנייה
11,230	22,203	24	התחייבות בגין מסים שוטפים
64,400	2,461	9	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
172,985	80,444	25	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
972,767	890,848		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
440,361	633,504	19	אגרות חוב
667,230	499,794	21	הפרשה לאחריות ורישום
15,215	17,706	20	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
5,882	10,625	23	זכאים ויתרות זכות
-	55		התחייבות למתן שירותי בנייה
2,752	2,427	18	מקדמות מלקוחות
408	23		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,131,848	1,164,134		
הון			
			הון מניות
18,111	18,884	27	פרמיה על מניות
383,008	443,240	27	מניות באוצר
(5,250)	(5,250)		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
227	227		קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,205)	(3,205)		קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת
(303)	(4,070)		קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ
(14,559)	(27,157)		עודפים
719,224	806,434		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
1,097,253	1,229,103		זכויות שאינן מקנות שליטה
7,975	9,272		סה"כ הון
1,105,228	1,238,375		
3,209,843	3,293,357		סה"כ התחייבויות והון

(*) ראה השפעת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בבאור 2.

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
משנה למנכ"ל וממונה על הכספים

יגאל דמרי,
מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרץ 2020.
הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018 (*)	2019	באור
מבוקר			
הכנסות			
904,372	883,425	969,575	29 מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
-	144,542	1,893	29 מכירת מלאי קרקעות
904,372	1,027,967	971,468	סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות			
681,269	623,414	712,364	30 עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
1,515	-	400	הפסד מירידת ערך מלאי
-	91,652	728	30 עלות מלאי קרקעות שנמכרו
682,784	715,066	713,492	סה"כ עלויות
221,588	312,901	257,976	רווח גולמי
11,073	-	29,736	רווח מממוש נדל"ן להשקעה
7,343	16,065	7,442	הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה
3,730	(16,065)	22,294	15 סה"כ רווח (הפסד מירידת ערך), נטו מנדל"ן להשקעה
15,494	24,976	22,604	31 הוצאות מכירה ושיווק
40,744	39,348	42,668	32 הוצאות הנהלה וכלליות
56,238	64,324	65,272	סה"כ הוצאות
12	(549)	2,404	33 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,886)	-	-	726 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
(1,874)	(549)	2,404	סה"כ הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
167,206	231,963	217,402	רווח תפעולי
1,345	1,768	10,831	34 הכנסות מימון
24,607	38,414	45,431	35 הוצאות מימון
23,262	36,646	34,600	סה"כ הוצאות מימון, נטו
(1,357)	(14)	(2)	13 חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
142,587	195,303	182,800	רווח לפני מסים על הכנסה
34,684	42,793	44,300	24 הוצאות מסים על ההכנסה
107,903	152,510	138,500	רווח לשנה

(*) ראה השפעת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בבאור 2.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (המשך) אלפי ש"ח

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018 (*)	2019	באור
מבוקר			

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

842 2,584 (12,557)

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס

(803) 3,071 (3,801)

סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

107,942	158,165	122,142
---------	---------	---------

רווח לשנה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

107,116	151,031	137,210
787	1,479	1,290
107,903	152,510	138,500

רווח כולל לשנה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

107,184	156,709	120,845
758	1,456	1,297
107,942	158,165	122,142

רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ המיוחס לבעלי מניות החברה האם

5.972	8.421	7.609	36
-------	-------	-------	----

רווח למניה בסיסי

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה הבסיסי והמדולל (באלפים)

17,935	17,935	18,034
--------	--------	--------

(*) ראה השפעת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בבאור 2.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון עם בעל שליטה	קרן הון זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(303)	(14,559)	719,224	1,097,253	7,975	1,105,228
							137,210	137,210	1,290	138,500
						(12,598)		(12,598)	41	(12,557)
					(3,767)			(3,767)	(34)	(3,801)
					(3,767)	(12,598)	137,210	120,845	1,297	122,142
773	60,232						(50,000)	(50,000)		61,005
							(50,000)	(50,000)		(50,000)
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,205)	(4,070)	(27,157)	806,434	1,229,103	9,272	1,238,375

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח לשנה
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין
הטבה מוגדרת

סה"כ רווח כולל לשנה

הנפקת הון, בניכוי הוצאות הנפקה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

סה"כ ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח (מבוקר)**

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון בעל שליטה	קרן הון זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(3,383)	(17,157)	460,146	832,497	6,519	839,016
							143,047	143,047		143,047
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(3,383)	(17,157)	603,193	975,544	6,519	982,063
							151,031	151,031	1,479	152,510
						2,598		2,598	(14)	2,584
					3,080			3,080	(9)	3,071
					3,080	2,598	151,031	156,709	1,456	158,165
							(35,000)	(35,000)		(35,000)
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(303)	(14,559)	719,224	1,097,253	7,975	1,105,228

יתרה ליום 1 בינואר 2018
השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, נטו ממס (*)
סך הון ליום 1 בינואר 2018 לאחר השפעת היישום IFRS 15

רווח לשנה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

סה"כ ליום 31 בדצמבר 2018

(*) ראה השפעת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בבאור 2.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
אלפי ש"ח (מבוקר)**

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון בעל מעסקאות עם שליטה	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(2,610)	(17,998)	760,313	6,361	766,674
							107,116	787	107,903
						841	841	1	842
					(773)		(773)	(30)	(803)
					(773)	841	107,184	758	107,942
							(35,000)		(35,000)
								(600)	(600)
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(3,383)	(17,157)	832,497	6,519	839,016

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח לשנה
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין
הטבה מוגדרת

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

דיבידנד שחולק לבעלי מניות שאינן
מקנות שליטה

סה"כ ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מבוקר		

			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
107,903	152,510	138,500	רווח לשנה
34,684	42,793	44,300	הוצאות מיסים שהוכרו ברווח לשנה
			חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,357	14	2	ממס
23,409	39,881	44,644	הוצאות ריבית ומימון אחרות שהוכרו ברווח לשנה
(741)	(776)	(8,539)	הכנסות ריבית ומימון אחרות שהוכרו ברווח לשנה
(64)	(2,320)	(1,210)	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
523	(131)	1,997	הפרשי שער
(12)	549	(61)	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
(3,730)	16,065	(22,294)	הפסד (רווח) מנדל"ן להשקעה
(16)	(801)	(21)	רווח מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
			הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים דרך
151	793	(2,271)	רווח והפסד
1,886	-	-	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
1,515	-	400	הפסד מירידת ערך מלאי
14,420	10,232	11,587	פחת
181,285	258,809	207,034	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(11,493)	(34,383)	(53,628)	גידול בלקוחות וחייבים אחרים
78,821	61,974	136,307	קיטון בבניינים בהקמה
(3)	86,014	728	קיטון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה
(153,707)	(28,582)	(236,669)	גידול במלאי מקרקעין
(39,430)	(70,914)	27,564	קיטון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין
32,141	(34,718)	10,869	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
3,469	540	1,593	גידול בהפרשות והטבות לעובדים
1,862	4,055	4,156	גידול בהפרשה לאחריות ורישום
14,100	(14,100)	2,461	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
(69,601)	(3,545)	(92,379)	קיטון בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
21,901	30,629	6,886	קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש
(121,940)	(3,030)	(192,112)	
(56,353)	(50,821)	(48,615)	תשלומי ריבית
270	170	7,407	תקבולי ריבית
(34,826)	(37,253)	(41,278)	תשלומי מסים
17,916	5,990	-	תקבולי מסים
(13,648)	173,865	(67,564)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019
מבוקר		
169	55	194
(14,928)	(3,654)	(3,163)
5,328	11,844	23,231
119	-	-
-	369	-
(11,616)	(10,184)	(10,950)
(52,471)	(148,955)	(90,774)
750	2,345	573
-	64,400	31,100
(16,246)	(4,341)	(1,292)
150	-	-
-	-	(1,822)
(88,745)	(88,121)	(52,903)
(90,286)	(156,767)	(32,078)
174,500	100,400	361,073
(117,769)	(69,887)	(45,844)
-	-	61,005
222,055	356,963	-
(81,717)	(181,804)	(181,805)
(35,000)	(35,000)	(50,000)
(600)	-	-
71,183	13,905	112,351
(31,210)	99,649	(8,116)
60,452	29,628	129,344
386	67	(393)
29,628	129,344	120,835

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

קיטון בפקדונות לזמן קצר
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רכישת השקעה נוספת בפעילות משותפת
רכישת שליטה בחברה כלולה
רכישת רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה מממוש רכוש קבוע
מקדמות שנתקבלו ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לחברות כלולות ולאחרים, נטו
תמורה מממוש חברה בת
תשלום מס בגין נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות
פירעון הלוואות
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
פירעון אגרות חוב
תשלום דיבידנד ע"י החברה
תשלום דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך) אלפי ש"ח

נספח ב' (מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים):

- א. במהלך השנים 2019 ו- 2018 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 7,923 אלפי ש"ח ו- 14,929 אלפי ש"ח בהתאמה.
- ב. במהלך שנת 2017 מכרה החברה נדל"ן להשקעה כנגד מקדמות שהתקבלו בתקופות קודמות בסך של 18,000 אלפי ש"ח.

נספח - רכישת שליטה בחברה כלולה בשנת 2018:

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

אלפי ש"ח	
561	לקוחות
106	חייבים ויתרות חובה
26	נכסי מסים שוטפים
208	נדל"ן להשקעה
(529)	ספקים ונותני אשראי
(13)	זכאים ויתרות זכות
(44)	התחייבות בגין הטבות עובדים
(549)	מקדמות מלקוחות
(234)	גידול במזומנים ושווי מזומנים
(135)	בניכוי – השקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2017
369	גידול במזומנים ושווי מזומנים

נספח - רכישת השקעה נוספת בשנת 2017 בפעילות משותפת:

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

אלפי ש"ח	
(949)	חייבים ויתרות חובה
19,278	נדל"ן להשקעה בהקמה
(15,400)	אשראי מתאגידים בנקאיים
(21)	ספקים ונותני אשראי
(3,025)	זכאים ויתרות זכות
(2)	מקדמות מלקוחות
(119)	גידול במזומנים ושווי מזומנים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך) אלפי ש"ח

נספח - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

שינויים שאינם במזומנים					
יתרה ליום 1 בינואר 2019	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	ריבית לשלם	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	שערך והפרשי שער	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח					
(742,362)	(283,151)	-	1,292	(291)	(1,024,512)
(849,111)	181,805	-	-	1,210	(666,096)
(1,591,473)	(101,346)	-	1,292	919	(1,690,608)

אשראי מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב

שינויים שאינם במזומנים					
יתרה ליום 1 בינואר 2018	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	ריבית לשלם	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	שערך והפרשי שער	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח					
(866,977)	126,254	-	(1,214)	(425)	(742,362)
(676,411)	(175,159)	139	-	2,320	(849,111)
(1,543,388)	(48,905)	139	(1,214)	1,895	(1,591,473)

אשראי מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

תיאור כללי של החברה ופעילותה:

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה אשר התאגדה בישראל ורשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - הבורסה). החברה והחברות המאוחדות שלה עוסקות בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים למגורים, ביצוע עבודות הקמה וייזום, תכנון, בנייה והשכרה של נדל"ן מניב. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 38.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שנכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי:

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות בישות.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כז' להלן.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועד העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט להפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, המוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח או הפסד בעת מימוש מלוא ההשקעה נטו בפעילות חוץ וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מוצגים על פי שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתמייחים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח או הפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי. במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ, שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי שער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד.

ו. מזומנים ושווי מזומנים; פקדונות מוגבלים בשימוש:

מזומנים ושווי מזומנים - כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי, וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

פקדונות מוגבלים בשימוש - מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מסווגים על ידי הקבוצה כפיקדונות מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי. פיקדונות אחרים אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות מוגבלים בשימוש.

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת. תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן הפנקסני של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

(3) איבוד שליטה

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה ההפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, או בעלות בעת ההכרה לראשונה בחברה כלולה או בהסדר משותף.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, תתקבלנה בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני, ראה סעיף ט' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. לעניין עסקאות ופעילויות משותפות, ראה באור 13 להלן.

ט. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת, או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.

דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או של העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויות הקבוצה באותה חברה כלולה או עסקה משותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות ראה סעיף י'.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או של העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה. עודף כלשהו של חלק הקבוצה בשווי ההוגן נטו

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות על עלות הרכישה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת, לאחר הערכה חוזרת, מוכר מיידית בדוח הרווח או הפסד.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה ו/או חברה מאוחדת ו/או פעילות משותפת לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או עסקה משותפת הרלוונטית.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשווייה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנוותרת, לבין שווייה ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

י. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שווייה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

יא. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף כמוחזק למכירה.

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימושו, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימושו מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. זקיפת חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות לרווח והפסד מופסקת

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה כמוחזקת למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

כאשר הנכסים הלא שוטפים אינם מקיימים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזקים למכירה, הנכס הלא שוטף יסווג מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים ויימדדו כנמוך מבין ערכם בספרים לפני שהנכסים סווגו כמוחזקים למכירה, כשהם מותאמים בגין פחת, הפחתה או הערכות מחדש כלשהן שהיו מוכרים אם הנכסים לא היו מסווגים כמוחזקים למכירה, לבין סכום בר השבחה שלהם במועד ההחלטה העוקבת שלא למכור. סכום התיאום ייזקף ככלל לרווח או הפסד.

יב. רכוש קבוע:

(1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה בהתאם למודל העלות הקובע כי פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. לעניין בחינת ירידת ערך רכוש קבוע, ראה סעיף 2טו' להלן.

(2) הפחתה של רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינם כדלקמן:

אורך חיים שימושיים	שיעורי פחת	
5-7	15%-20%	רכבי עבודה
7	15%	רכבים פרטיים
5-17	6%-20% (בעיקר 20%)	ציוד בנייה
3-17	6%-33%	ריהוט וציוד משרדי
25	4%	מבנים
7	15%	מערכת פוטו-וולטאית

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא". רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנסוני במועד המכירה או הוצאה משימוש, ונזקף לדוח רווח והפסד.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה או חלק ממבנה – או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי מודל העלות.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלותה או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות, הכוללת את עלויות העסקה, וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה שהינו נכס כשיר כוללת גם עלויות אשראי שיש להוון כאמור בסעיף יד' להלן. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, הנדל"ן להשקעה מוצג בדוח על המצב הכספי לפי עלותו בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחתת נדל"ן להשקעה מבוצעת בקו ישר על פני תקופת השימוש המשוערת בו, מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד. הוצאות הפחת מוכרות ברווח והפסד.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעורי פחת

משרדים ושטחי מסחר	4%
שיפורים במושכר ומערכות שונות	10%

לפרטים בדבר שווים ההוון של נכסי הנדל"ן להשקעה למועד הדיווח הכספי ראה באור 15.

יד. עלויות אשראי:

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות החל מיום 1 בינואר 2018 בעקבות אימוץ IFRS 15

החברה מהוונת לעלות נכסים כשירים עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישתם או להקמתם.

תקופת ההיוון לנכסים אורכת פרק זמן משמעותי והינה מתמשכת עד למועד בו הוכשר הנכס לייעודו, לדוגמה באמצעות השלמת פעולות הקשורות לאישור שינויי תב"ע, היתרי בניה ותכנון וכיו"ב.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית כאמור בסעיף 2'כו' להלן.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018

עלויות אשראי המתייחסות באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריך פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות של אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם.

טו. ירידת ערך נכסים מוחשיים:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים, למעט מלאי, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-השבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-השבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות מניבות המזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבת-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח או הפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד.

טז. מלאי בניינים למכירה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודות קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בסעיף יד' לעיל.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד. עלות הקרקע (הכוללת בנוסף, בעיקר, אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה ומימון שהוון) וכן יתר עלויות בנייה משותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שינבעו מהמבנה בכללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקטים.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בגובה שווי ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שתימכרנה לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, מוכרת בגובה שווה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו בישראל, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

יז. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או ההפסד הנדחה ייזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר המכשירים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהו.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 37 להלן.

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime) הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. לעומת זאת, אם סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודשים הינם חלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח.

עליה משמעותית בסיכון האשראי

בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות הכשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה ומביאה בחשבון מידע כמותי ואיכותי סביר וניתן לביסוס, כולל ניסיון עבר ומידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מביאה בחשבון את המידע שלהלן בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה:

- שינוי משמעותי בפועל או שינוי משמעותי חזוי בדירוג האשראי החיצוני של המכשיר הפיננסי;
- שינויים בפועל או חזויים, בעלי השפעה שלילית על התנאים העסקיים, הפיננסיים או הכלכליים אשר חזויים לגרום לשינוי משמעותי ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות החוב שלו;
- שינוי משמעותי בפועל או חזוי, בתוצאות התפעוליות של הלווה;
- שינויים בפועל או חזויים בעלי השפעה שלילית, בסביבה הרגולטורית, הכלכלית או הטכנולוגית של הלווה שגורמים לשינוי משמעותי ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות החוב שלו.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקבוצה מניחה כי ללא קשר לתוצאות ההערכה לעיל, סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי כאשר התשלומים החוזיים בגינו נמצאים בפיגור של יותר מ 30 יום אלא אם כן לקבוצה יש מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח אחרת.

למרות האמור לעיל, הקבוצה מניחה שסיכון האשראי של מכשיר פיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הפיננסי הינו בעל סיכון אשראי נמוך. סיכון האשראי של מכשיר פיננסי נחשב נמוך אם למכשיר הפיננסי יש סיכון נמוך לכשל, ללווה יש יכולת חזקה לקיים את מחויבויות תזרימי המזומנים החוזיים שלו בתקופה הקרובה ושינויים בעלי השפעה שלילית בתנאים הכלכליים והעסקיים בתקופה הארוכה יותר, עשויים לגרום, אך לא יגרמו בהכרח, לירידה ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות תזרימי המזומנים החוזיים שלו.

הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר האפקטיביות של הקריטריונים המשמשים לזיהוי האם קיימת עלייה משמעותית בסיכון האשראי ומעדכנת אותם לפי הצורך.

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו של נכס פיננסי זה. ראייה שנכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כוללת נתונים ניתנים לצפייה לגבי האירועים הבאים:

- קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה;
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים;
- המלווים של הלווה, מסיבות כלכליות או חוזיות המתייחסות לקושי פיננסי של הלווה, העניקו ללווה ויתורים שהמלווים שוקלים אילולא כן;
- הסבירות שהלווה ייכנס לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר הופכת לצפויה; או
- היעלמות שוק פעיל לנכס פיננסי זה עקב קשיים פיננסיים.

מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס. למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר חלפו מעל שנתיים בהן הצד הנגדי נמצא תחת פירוק או בהליכי פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר הסכומים הינם בפיגור של מעל שנתיים, המוקדם מבניהם. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ המשפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד כמתואר לעיל.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי מחויבות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל כוללת את הסכום שנלקח עד למועד הדיווח, יחד עם סכומים נוספים הצפויים להיגרם בעתיד עד להתרחשות הכשל על בסיס נתוני העבר, הכרת הקבוצה את צרכי המימון העתידיים הספציפיים של הלווים, ומידע רלוונטי אחר צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי. לגבי חייבים בגין חכירה, תזרימי המזומנים המשמשים לקביעת הפסדי האשראי החזויים הינם עקביים עם תזרימי המזומנים המשמשים במדידת החייב בגין חכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות.

לגבי חוזי ערבות פיננסית, מאחר והקבוצה נדרשת לבצע תשלומים רק במקרה של כשל על ידי החייב בהתאם לתנאים של המכשיר שלגביו ניתנה הערבות, הפסדי האשראי החזויים הם

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התשלומים החזויים לפצות את המחזיק בגין הפסד אשראי שהתהווה לו בניכוי סכומים שהקבוצה צופה שהיא תקבל מהמחזיק, מהחייב או מצד אחר כלשהו.

כאשר הפסדי אשראי חזויים נמדדים על בסיס קבוצתי, המכשירים הפיננסיים קובצו על בסיס המאפיינים שלהן:

- מהות המכשיר הפיננסי (לקוחות וחייבים, חייבים בגין חכירה וסכומים לקבל מלקוחות נבחנים כקבוצה נפרדת, הלוואות לצדדים קשורים נבחנים כקבוצה נפרדת).
- התקופה שעברה ממועד הפירעון;
- המהות, הגודל והענף של הלווים;
- סוג הבטחונות;
- דירוג אשראי חיצוני.

אופן הקיבוץ נבחן באופן קבוע על ידי הנהלת הקבוצה על מנת לוודא שהמרכיבים של כל קבוצה ממשיכים לחלוק מאפייני סיכוני אשראי דומים.

כאשר הקבוצה מדדה את ההפרשה להפסד בגין מכשיר פיננסי בתקופות קודמות בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אולם קבעה כי התנאים למדידת הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אינם מתקיימים בתקופה הנוכחית, ההפרשה להפסדי אשראי חזויים נמדדת בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודשים בתקופה הנוכחית.

הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסיים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך. אולם, לגבי השקעות במכשירי חוב הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ההפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) מוכר ברווח או הפסד כאשר ההפרשה לירידת ערך בגין מותאמת כנגד קרן ההון ברווח כולל אחר על מנת שהערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי יהיה שוויו ההוגן.

(6) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. כאשר הקבוצה לא מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה, והקבוצה ממשיכה לשלוט בנכס המועבר, הקבוצה מכירה בנכס הפיננסי בהתאם למידת מעורבותה הנמשכת בנכס הפיננסי ובהתחייבות הקשורה אליו. כאשר נותרו בידי הקבוצה כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי שהועבר, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי המועבר ומכירה בהתחייבות פיננסית בגין התמורה שהתקבלה.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

יח. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(3) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם היא מהווה תמורה מותנית שנוצרה בצירוף עסקים אשר אינה מסווגת כהון או שהיא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(4) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות (ספקים, זכאים, הלוואות ואגרות חוב), מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבית הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר. לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן, ראה סעיף יח(5) להלן.

(5) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(6) גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה ובין התמורה ששולמה מוכר ברווח והפסד.

יט. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות, מבנים וקרקעות

הכרה בהכנסה ממכירת דירות החל מיום 1 בינואר 2018:

הקבוצה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיוור כמחויבויות ביצוע.

אופן יישום התקן לראשונה:

החל מיום 1 בינואר 2018 בחרה הקבוצה ליישם את התקן רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן (1 בינואר 2018) ואינה מציגה מחדש את נתוני ההשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. נתוני השוואה אלו מוצגים בהתאם להוראות IAS 18 ו- IAS 11 אשר היו בתוקף קודם ליישום IFRS 15. ההשפעה המצטברת של יישום התקן על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה כהתאמה של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד.

לגבי חוזים שתוקנו לפני תחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת או לפני 1 בינואר 2018, הקבוצה בחרה שלא להציג מחדש למפרע את החוזה לגבי תיקונים אלה, אלא לשקף את השפעה המצרפית של כל התיקונים שהתרחשו לפני תחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת על ידי: זיהוי מחויבויות ביצוע שקוימו ושלא קוימו, קביעת מחיר העסקה וכן, הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע שקוימו ושלא קוימו.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן ההשפעה המצטברת על ההון ליום 1 בינואר, 2018 בגין חוזים שטרם הושלמו:

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
ליום 1 בינואר 2018:			
נכסים:			
281,124	247,809	33,315	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,047,308	(571,328)	1,618,636	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
8,373	(40,825)	49,198	נכסי מיסים נדחים
התחייבויות:			
175,366	(512,690)	688,056	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
11,423	5,299	6,124	הפרשה לאחריות ורישום לזמן ארוך
603,193	143,047	460,146	עודפים

קביעת מחירי העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
- ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחותיה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת, במועד שבו מועברת השליטה ללקוח על הנכס נשוא העסקה.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות תזרומנה לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות ניתנות למדידה מהימנה.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מתקיימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. במדידת "שיעור ההשלמה" הקבוצה אינה כוללת עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאורך התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם לקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

עלויות חוזה:

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה. עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות תושבנה. עלויות שהוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

אחריות לבדק:

הקבוצה כקבלן, המוכרת דירה חדשה, נושאת מכוח חוק באחריות לתיקוני ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה. אחריות לבדק אינה מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהדירה עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, ולכן אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

חוזים מכבידים:

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החוזית לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החוזית נטו להמשך קיום החוזה. הקבוצה בוחנת את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות IAS 37 אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל- IFRS 15.

נכס חוזה והתחייבות חוזה:

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

עסקת קומבינציה דירות:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע / בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

ההכנסה ממכירת דירות לתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה תזרומנה לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או שתתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

(2) הכנסות מדמי שכירות

לעניין אופן ההכרה בהכנסה מחוזי חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה סעיף כא'(2) להלן.

כ. עבודות לפי חוזה הקמה:

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתבסס על השלמתם של שלבים חשבונאיים.

שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה הקמה, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה.

כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות מוכרות עד לגובה העלויות שנוצרו בגין ביצוע החוזה ואשר צפוי שתושבנה ועלויות החוזה מוכרות כהוצאה בתקופה בה הן התהוו. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על הכנסותיו, ההפסד הצפוי נזקף מיידית לרווח או הפסד.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. חכירות:

המדיניות החשבונאית שלהלן יושמה עד יום 1 בינואר 2019:

(1) כללי

הסדרי חכירה מסווגים כחכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

(2) החכרת משרדים ושטחי מסחר בידי הקבוצה

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

(3) חכירת קרקעות בידי הקבוצה

חכירות קרקע (שאינן נדל"ן להשקעה) מרשות מקרקעי ישראל, אשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש מסווגות כחכירות מימוניות. תשלומי החכירה הנדחים ששולמו במועד תחילת החכירה מוצגים בדוח על המצב הכספי בסעיפים "רכוש קבוע" ו"נדל"ן להשקעה", ומופחתים על בסיס קו ישר על-פני יתרת תקופת החכירה.

(4) חכירת רכבים בידי הקבוצה

הוצאות דמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

המדיניות החשבונאית שלהלן מיושמת החל מיום 1 בינואר 2019:

החברה כחוכר

לחברה חכירות של קרקעות מרשות מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים בהן נושאת החברה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס.

החברה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. החברה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה החברה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי החברה מהנכסים החכורים.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מתשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה או רכוש קבוע בדוח על המצב הכספי.

החברה כמחכיר

החברה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. חכירה מסווגת כחכירה מימונית אם היא מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס לחוכר, לדוגמה כאשר:

- הבעלות על נכס הבסיס מועברת לחוכר בתום תקופת החכירה;
- לחוכר יש אופציה לרכוש את נכס הבסיס במחיר שחוזי להיות נמוך מספיק מהשווי ההוגן במועד בו ניתן לממש את האופציה כך שוודאי באופן סביר במועד ההתקשרות שהאופציה תמומש;
- תקופת החכירה היא למשך החלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של נכס הבסיס;
- במועד ההתקשרות סכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה הוא למעשה כל השווי ההוגן של נכס הבסיס ולא פחות מזה; וכן
- נכס הבסיס הינו בעל מהות כה ייחודית כך שרק החוכר יכול להשתמש בו ללא צורך בתיקונים ניכרים.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יתר החכירות מסווגות כחכירה תפעולית.

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

כאשר החוזה כולל רכיבי חכירה ורכיבים שאינם חכירה, החברה מקצה את התמורה בחוזה בהתאם להוראות IFRS 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות.

כב. הפרשות:

(1) כללי

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינו צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

(2) הפרשה לאחריות ובדק

הפרשות בגין עלויות אחריות מוכרות במועד מכירת המוצרים נשואי האחריות, בהתאם לאומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי היציאות הנדרשות ליישוב מחויבות הקבוצה בגין האחריות.

כג. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפו ישירות להון העצמי, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי. החברה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כד. הטבות לעובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות פנסיה והתחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן בחלקן תוכניות להפקדה מוגדרת ובחלקן תוכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות להפקדת כספים במסגרת תוכנית להפקדה מוגדרת (Defined contribution plan) נקפות לרווח או הפסד, או מהוונות לעלות המלאי, במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת הקבוצה לביצוע ההפקדה.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נקפות לרווח והפסד או מהוונות לעלות המלאי בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Project Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות החברה בגין תכנית להטבה מוגדרת ליום 31 בדצמבר 2019 נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התכנית תוך שימוש בשיעור היוון המתאים לתשואות שוק של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה, הנקובות במטבע בו תשולמנה ההטבות בגין התכנית, ובעלות תקופות פדיון זהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התכנית.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל לאחר במועד היווצרותם או מהוונים לעלות המלאי. עלות שירות עבר (Past Service Cost), צמצומים או סילוקים מוכרים ברווח או הפסד במועד תיקון התוכנית או במועד ההכרה בעלויות בגין שינוי מבני קשורות לפי IAS 37 או בהטבות בגין פיטורין, לפי המוקדם מבניהם. רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות לתחילת התקופה, ונוקפת לרווח והפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

התחייבות הקבוצה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת, בניכוי שוויים ההוגן של נכסי התוכנית.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר עומדות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה ניתן השירות המזכה בהטבה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין שכר, הבראה וחופשה, הטבות אלו נקופות לרווח והפסד, או מהוונות לעלות המלאי במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינתו, מוכר כנכס או כהתחייבות.

כה. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כו. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על ההכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעילות מימון.

כז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(2) להלן נתונים על שערי חליפין שונים ועל המדד:

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין נקודות	הדולר ש"ח ל- 1 דולר	הקורונה הצ'כית ש"ח ל- 1 קורונה	הרון הרומני ש"ח ל- 1 רון	האירו ש"ח ל- 1 אירו	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע	מדד בגין נקודות	הדולר ש"ח ל- 1 דולר	הקורונה הצ'כית ש"ח ל- 1 קורונה	הרון הרומני ש"ח ל- 1 רון	האירו ש"ח ל- 1 אירו	
114.5	108.0	108.0	3.456	0.153	0.811	3.8782	31 בדצמבר 2019
113.3	107.7	107.4	3.748	0.167	0.921	4.2916	31 בדצמבר 2018
111.1	106.4	106.5	3.467	0.163	0.8912	4.1526	31 בדצמבר 2017

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				שיעורי השינוי:	
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו		
מדד בגין	נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	נקודות		
%	%	%	%	%	%	%		
	1.06	0.32	0.60	(7.79)	(8.61)	(11.89)	(9.63)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
	1.98	1.18	0.80	8.10	2.71	3.35	3.35	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
	1.93	0.32	0.42	(9.83)	8.68	0.09	2.69	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

(*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010

(**) לפי בסיס יולי 2011

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

▪ IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 ולאחריו. ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות.

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 ולאחריו. ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים חשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) הפרשות להליכים משפטיים

נגד הקבוצה תלויות ועומדות כ-16 תביעות (2018: 27 תביעות) בסכום כספי כולל של כ- 26,025 אלפי ש"ח (2018: 20,982 אלפי ש"ח), בגין נזקפה הפרשה של כ- 2,465 אלפי ש"ח (2018: 2,050 אלפי ש"ח).

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של תביעות אלה וקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת החברה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של החברה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של החברה באשר לנשוא התביעה, בין אם החברה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל.

פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד החברה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

מידע נוסף על הפרשות להליכים משפטיים של החברה מוצג בבאור 20 – הפרשות.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

(2) מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה. לקבוצה עסקאות אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

(3) מחזור תפעולי

כאמור בבאור ג' לעיל, מעריכה החברה כי תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לבנית בניינים למכירה הינה 3 שנים. עקב כך כוללים הנכסים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילות זו הצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי.

(4) אומדני שיעור ההשלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות

החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקט בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות, עלויות המוכרות בפועל ברווח והפסד וכן הרווח מהפרויקטים.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,385	12,402
109,959	108,433
129,344	120,835

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר

באור 6 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,612	23,611

פיקדונות המוחזקים על ידי הישות ואינם זמינים לשימוש על ידה

היתרה כוללת חשבונות מוגבלים וכן כספי לקוחות המופקדים בתאגידים בנקאיים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם זמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי שנכרתו בין החברה לבין הבנק וכן בכפוף למידע המצוי בדוחות מהנדס המוגשים לבנק מדי תקופה. הסכמי הליווי בהם קשורה החברה כוללים בין היתר התניות בדבר התקדמות בביצוע פרויקט, מכירה של יחידות דיור ועמידה בתקציב ורווחיות והמצאות הון עצמי בשיעור שהוגדר בחוזה הליווי.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,200	12,150
6,274	5,883
20,429	32,336
59,138	73,834
190,052	218,418
<u>291,093</u>	<u>342,621</u>
<u>3,087</u>	<u>2,840</u>

חשבונות פתוחים (*)
המחאות לגבייה
הכנסות לקבל
חייבים בגין פרויקטים
נכסים בגין חוזים עם לקוחות

(*) מוצג בניכוי הפרשה להפסדי אשראי

מסך יתרת הלקוחות ליום 31 בדצמבר 2019, לקבוצה אין לקוח יחיד אשר יתרת חובו עולה על 10% מיתרת הלקוחות.

ב. תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	190,052
213,316	-
780,243	842,481
(803,507)	(814,115)
<u>190,052</u>	<u>218,418</u>

יתרה לתחילת השנה
השפעת אימוץ לראשונה של תקן 15 (ראה ביאור 2יט')
הכנסות שהוכרו במהלך השנה בגין מכירת דירות
שינוי בגין סיווג לחייבים
יתרה לסוף השנה

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,779	2,667
274	335
8,586 ^(*)	1,253
43,142	33,857
5,370	5,047
7,990	26,581
<u>71,141</u>	<u>69,740</u>
2,510	7,224

חייבים
מוסדות ממשלתיים
עובדים
מקדמות על חשבון קרקע
שותפים בעסקאות משותפות
הוצאות נדחות (**)
חייבים אחרים (***)

יתרות חובה
הוצאות מראש

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

מקדמות לספקים וקבלנים

6,815	7,633
9,325	14,857
<u>80,466</u>	<u>84,597</u>

(*) לפרטים בדבר מקדמות ששולמו על חשבון קרקע ראה באור 26 יד'.

(**) היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של 5,047 אלפי ש"ח מהווה עלות השגת חוזים עם לקוחות. הקבוצה מכירה בעלויות נלוות של השגת חוזים עם לקוחות (עמלות תיווך, ומשפטיות ספציפיות לחוזה עם לקוח) כנכס, כאשר היא צופה להשיב עלויות אלה. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה. במהלך שנת 2019 ההפחתה הסתכמה לסך של 3,564 אלפי ש"ח.

(***) בסעיף זה נכללת הלוואה שנתנה החברה בקשר עם נכס בברצלונה, ספרד, לעניין זה ראה באור 26 ה'. בנוסף נכלל סכום בסך של כ- 19,092 אלפי ש"ח מיתרת מע"מ אותה החברה זכאית לקבל בגין הוצאות פיתוח ששילמה עפ"י פס"ד שהתקבל במהלך חודש דצמבר 2019.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
65,764	-	נדליין להשקעה - מבנה מסחרי באשדוד (*)
5,232	9,531	מלאי מקרקעין מוחזק למכירה (**)
<u>70,996</u>	<u>9,531</u>	

(*) לפרטים נוספים ראה באור 26 להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 קיימת התחייבות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 64,400 אלפי ש"ח.

(**) החברה החליטה לשווק למכירה בשנת 2018 מספר מגרשים בעיר אופקים. במהלך שנת 2019 החברה הכירה ברווח ממכירת מגרשים בגינם הועברה הבעלות ללקוחות, ומנגד החברה סיווגה מגרשים נוספים כמוחזקים למכירה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 קיימת התחייבות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 2,461 אלפי ש"ח.

ראה באור 40 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 10 - בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
108,661	189,048	מלאי דירות גמורות למכירה (*)
1,010,941	847,026	מלאי בניינים בהקמה (**)
<u>1,119,602</u>	<u>1,036,074</u>	
<u>272</u>	<u>672</u>	(*) כולל סכום הורדת ערך המלאי
<u>58,558</u>	<u>46,366</u>	(**) כולל עלויות אשראי שהונו עד ליום המאזן

מתוך מלאי דירות גמורות ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 סך של 20,133 אלפי ש"ח ו 11,282 אלפי ש"ח בהתאמה מיוחס למלאי ברומניה.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה (המשך)

ב. מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
550,446	619,236

סכום מלאי בניינים למכירה שהוכר כהוצאה במהלך התקופה

ראה באור 40 בדבר מלאי בניינים למכירה ששועבד כבטוחה להתחייבות.
ראה באור 41 בדבר סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין

א. בחודש אוגוסט 2003 התקשרה החברה בהסכם עם חברת המרינה הכחולה בע"מ ("המוכרת") לרכישת זכויותיה של המוכרת במגרש במרינה באשדוד, בייעוד למסחר, משרדים ומלונאות, בתמורה לסך בשי"ח השווה ל- 3.7 מיליון דולר. המוכרת יזמה שינוי לתב"ע החלה על הקרקע, באופן שהייעוד שונה למגורים. החברה שילמה מקדמה ע"ח התמורה בסך של 11.5 מיליון ש"ח. לאחר שהמוכרת תקבל מרמ"י חוזה חכירה בגין הקרקע, צפויה החברה לשלם למוכרת סך נוסף של 1.55 מיליון דולר וכן לשלם היטלי השבחה שיחולו בגין הקרקע.

ב. ביום 1 באפריל 2007 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם צד ג' אשר זכה במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") להרשאה לתכנון ואופציה לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח עם רמ"י בחלק המהווה 20% מהזכויות שיאושרו במקרקעין המצויים בתחום השיפוט של המועצה האיזורית דרום השרון, באיזור גני יהודה. צד ג' טיפל באישור תוכנית בניין ערים בקשר לקרקע באופן שניתן יהיה להקים על חלקו בקרקע כ- 930 יחידות דיור. ככל שתאושר תוכנית בניין עיר המאפשרת בניית יחידות דיור על חטיבת הקרקע, קיימת לחברה אופציה לקבל בהקצאה מניות מצד ג' בשיעור של 25% המשקפים 233 יחידות דיור בתמורה לסך של כ- 68.5 מיליון ש"ח צמוד למדד אפריל 2007. החברה העמידה לטובת צד ג' הלוואה בסך כולל של 16,969 אלפי ש"ח (כולל ריבית והצמדה שנצברו), כאשר מועד הפרעון הצפוי היה 1 באוקטובר 2010. החברה נתנה הסכמתה להארכת מועד פרעון ההלוואה. כבטחון להחזר ההלוואה שועבדו מחצית מניות צד ג' בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה וללא הגבלה בסכום. כמו-כן, קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינם בעלי השליטה והמניות בצד ג'. המועדים אשר נקבעו במכרז להרשאה לתכנון ולאופציה חלפו וצד ג' פעל מול רמ"י לשם הארכתם. על פי החלטות מועצת רמ"י מחודש פברואר 2009, היה ניתן להאריך את תקופת ההרשאה לתכנון ולאופציה לתקופה נוספת של כשנתיים תמורת תשלום לרמ"י בסך של 4.5% מהצעתו של היזם במכרז, זאת בגין הארכה עד למועד קבלת ההחלטה האמורה ובנוסף 0.5% לכל שנה נוספת (ולכל היותר שנתיים כאמור). למיטב ידיעת החברה, צד ג' לא שילם לרמ"י בגין הארכת תקופת ההרשאה והאופציה כאמור, זאת לאור טענות שונות אשר יש לצד ג' כלפי רמ"י.

ביום 29 באוגוסט 2010 התקבלה החלטה 1204 של מועצת מקרקעי ישראל אשר קבעה הוראות לעניין הארכת תוקפם של הסכמי מקב"ת. בטבלה שצורפה להחלטה לעניין הסכמי מקב"ת הטעונים הארכה, לא נזכר מקב"ת גני יהודה (להלן: "החלטה 1204").

ביום 24 בינואר 2011 התקבל אצל צד ג' מכתב מאת רמ"י (להלן: "מכתב רמ"י"). במכתב של רמ"י, הודיע רמ"י לצד ג' כי הוא לא יחזיר לממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התב"ע במועד וכן אי תשלום התשלומים בגין האורכות שניתנו בעבר להליכי התכנון.

בתגובה, שלח צד ג' לרמ"י ביום 3 בפברואר 2011 מכתב. במכתבו טען צד ג', בין היתר, כי התנהגות רמ"י לאורך השנים, אשר מחד גיסא המשיך וממשיך לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותו ובהתנהלותו, ומאידך גיסא, בוחר שלא להתייחס לפניותיו הרבות של צד ג' וערב אישור התכנית להפקדה, מבקש לנשל אותה מכל זכויותיה בהתאם להסכם המקב"ת על מנת להנות מפרי עמלה רב השנים, לוקה בחוסר תום לב וחוסר סבירות קיצוניים, ומהווה נסיון נואל לעשיית עושר שלא במשפט זאת בניגוד לכל דין. בהתאם, צד ג' הודיע לרמ"י כי באם לא יחזור בו ממכתבו, הוא לא יחסס מלנקוט בכל האמצעים המשפטיים הנדרשים על מנת להגן על זכויותיו ולהשיב לו את הנזקים הכבדים שנגרמו לו עקב התנהלותו.

ביום 21 ביוני 2011 התקיימה ברמ"י ישיבה בהשתתפות כלל בעלי הזכויות במקרקעין. הישיבה התקיימה לאור עמדת רמ"י, לפיה לאור החלטה 1204 לא הוארכה זכות התכנון של הלווה, כאמור לעיל. כל צד שטח את טענותיו לגבי המגבלות הקיימות בקידום תכנית המקב"ת. כל הצדדים המעורבים הדגישו את האינטרס המשותף לאישור השלב הראשון של התכנית הכולל 800 יח"ד.

במסגרת הישיבה הוסכם כי תתבצענה ישיבות נפרדות עם כל אחד מהצדדים המעורבים על מנת לקבוע הסדר לקידום התכנית וכן יוקם צוות היגוי לקידום התכנית בפורום מצומצם שבו יהיו נציגים מכל הצדדים המעורבים.

הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של היועצים המשפטיים של צד ג', סברה כי אף במידה ויוחלט על ביטול חוזה המקב"ת, הרי שבמקרה שצד ג' יגיש תביעה לאכיפת הסכם מקב"ת כאמור, עולים הסיכויים שהסכם המקב"ת ייאכף באופן מלא או חלקי מאשר הסיכויים שתביעה כאמור תידחה. אופן

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

חלקי לעניין זה, הינו בהתייחס לשלב הראשון של התכנית המאפשר הקמה של 800 יח"ד. ככל שבית המשפט יפסוק כי יש לאכוף את ההסכם באופן חלקי אזי, בהתאמה, קרוב לודאי שבית המשפט יפסוק כי יש להתאים את תמורת המימוש ועלות האופציה לכמות היחידות שתמומש בפועל. לחילופין, במקרה שצד ג' יתבע את רמ"י לקבלת החזר השקעותיו והוצאותיו בקשר עם חוזה המקב"ת, עולים סיכוייה של תביעה כאמור להתקבל על סיכוייה להידחות. בהתאם לכך וכן בהתבסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, על פיהם אומדן תזרים המזומנים הצפוי מהפרויקט עולה על סכום ההלוואה, הנהלת החברה לא זקפה הפרשה לירידת ערך בגין ההלוואה הנ"ל.

ביום 29 במאי 2013, הודיע צד ג' לחברה כי קיבל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי רמ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תב"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכוונת רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר, וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין צד ג' לבין רמ"י בקשר עם זכויות של צד ג' לממש את האופציה שקיבל מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים.

לאור ההודעה שהתקבלה מטעם רמ"י, החברה סברה כי גברה אי הוודאות באשר ליכולת גביית ההלוואה, על כן ביצעה החברה הפרשה לירידת ערך ההלוואה בגובה מלוא סכום יתרת ההלוואה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2013. ההשפעה שהוכרה בספרי החברה, נטו ממס, הינה 12,727 אלפי ש"ח.

למען הסר ספק מובהר כי ביצוע ההפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת הלווה.

יצוין כי החברה הגיעה להסכמות עם צד ג' בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיו. בהתאם לכך, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגיש צד ג' תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מיליון ש"ח. התביעה הועברה להליך גישור ונקבע מגשר. בשנת הדו"ח נכשל הליך הגישור, זאת הואיל והמדינה לא קיבלה את הצעת המגשר. לאור האמור, התיק חזר לביהמ"ש. בשנים 2018 ו-2019 נשאה החברה בעלות נוספת, זאת כחלק מההוצאות המשפטיות של ניהול התביעה.

ג. בחודש מאי 2010 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי מניות בחברות פרדסי כפר ברנדיס בע"מ ומטעי קולומביה בע"מ, שהן בעלות זכויות הבעלות הרשומות בקרקע בשטח של כ- 724 דונמים (ברוטו) בחדרה (להלן: "המקרקעין").

החברה רכשה 50.4% מהזכויות במקרקעין בתמורה לסך של 55.3 מיליון ש"ח והיטלי השבחה. יתרת הזכויות במקרקעין נרכשה בעסקת תמורות, כאשר הבעלים יהיו זכאים לאחוזים משתנים ממחירי המכירה של כל יחידת מגורים שתימכר. החברה נתנה לבעלי הקרקע מקדמה ע"ח עסקת התמורות שהסתכמה ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של 42 מיליון ש"ח. המקדמה ניתנה באמצעות העמדת אשראי מבנק. בעל הקרקע שעבד את זכויותיו בקרקע לטובת הבנק שהעמיד את האשראי. כמו כן, החברה היתה ערבה לתשלום חוב של בעל הקרקע בסך של 7.5 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2019 בעל הקרקע השיב לחברה את כספי המקדמה ששילמה בתוספת ריבית בסך של 7.3 מיליון ש"ח. החזר המקדמה התאפשר באמצעות אשראי שקיבל בעל הקרקע מבנק אחר, לו ערבה החברה עד לסך של 69 מיליון ש"ח. מעבר לכך יתר תנאי העסקה נותרו ללא שינוי.

- ד. לענין רכישת זכויות בקרקע בקריית ביאליק, ראה באור 26יד'.
- ה. לענין רכישת זכויות בקרקע בקריית ביאליק, ראה באור 26יז'.
- ו. לענין רכישת זכויות בקרקע בהדרי אשקלון, ראה באור 26יח'.
- ז. לענין רכישת זכויות בקרקע באשדוד, ראה באור 26כב'.

באור 12 - לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך

א. לענין הלוואה שנתנה החברה ל- 2 חברות העוסקות במו"פ של מוצרים ושירותים רפואיים, ראה באור 26ד'.

ב. בחודש יולי 2014 התקשרה החברה בהסכם מיזם משותף בפרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בגבעתיים. חלק החברה במיזם הינו 50%. התחייבות החברה במיזם זה כוללת העמדת ההון העצמי כהלוואה.

נכון ליום 31.12.2019 השקיעה החברה כהון עצמי על פי הסכם הליווי הבנקאי לפרויקט סך של 20 מיליוני ש"ח כהלוואה עבור חלק השותפים.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

(1) פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שם החברה הבת		מדינת התאגדות	תחום הפעילות	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
				2018	2019
				%	%
מוחזקות במישרין					
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ		ישראל	נכסים מניבים	100	100
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ		ישראל	חברת אחזקות	100	100
בריק נורני בע"מ		ישראל	עבודות איטום בענף הבניה	60	60
י.ח. דמרי ביצוע בע"מ		ישראל	ביצוע שינויי דיירים בפרויקטים שבשותפות	100	100
דמרי סנטר ניהול בע"מ (לשעבר: בוני התיכון ניהול (בי סנטר) כפר סבא בע"מ) ¹		ישראל	ניהול נכסים מניבים	100	100
דמרי גלים בע"מ ²		ישראל	פרויקטים בתמ"א 38 (הריסה ובניה)	60	60
שאינן מוחזקות במישרין					
Dimri holding c.z. s.r.o. ³		צ'כיה	בנייה למגורים	100	100
Dimri construction and development (b.a.s.t 1) s.r.o		צ'כיה	בנייה למגורים	100	100
Dimri holdings (ro) s.r.l. ⁴		רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Construction& Development s.r.l		רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Halom Investment s.r.l		רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri General Holdings s.r.l		רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Group (ro) s.r.l		רומניה	נכסים מניבים	80	80
Yahalom Group s.r.l		רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Residential project s.r.l		רומניה	בנייה למגורים	100	100

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי מניות החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין.

(1) שיעור ההחזקה בחברה זו עלה בשנת 2018 מ-50% ל-100%. לפרטים נוספים ראה באור 26 ח'.

(2) החברה הוקמה בשנת 2018.

(3) החברה מחזיקה במישרין ב-0.1% ממניות חברת Dimri holdings c.z. s.r.o.

(4) החברה מחזיקה במישרין ב-0.99% בחברת Dimri holdings (ro) s.r.l.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

(2) השקעות נוספות בחברות מאוחדות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,271	11,637	<u>י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ</u> שטרי הון - ללא הצמדה
23,550	22,403	<u>י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ</u> שטרי הון - ללא הצמדה
34	34	<u>בריק נורני בע"מ</u> הלוואות - ללא הצמדה
6,508	7,030	<u>דמרי סנטר ניהול בע"מ (לשעבר: בוני התיכון ניהול (בי סנטר) כפר סבא בע"מ)</u> הלוואות - ללא הצמדה
-	801	<u>דמרי גלים בע"מ</u> הלוואות - ללא הצמדה

(3) השקעות נוספות בחברות מאוחדות שאינן מוחזקות במישרין על-ידי החברה:

החברה העניקה שטרי הון ביורו לחברות מאוחדות שאינן מוחזקות במישרין לצורך הפעילות השוטפת.

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,936	20,315	Dimri construction and development (b.a.s.t 1) s.r.o
8,042	8,187	Dimri holdings (ro) s.r.l
52,950	64,456	Dimri Construction& Development s.r.l
37,147	34,058	Dimri Halom Investment s.r.l
44,379	39,639	Dimri General Holdings s.r.l
1,045	976	Dimri Group (ro) s.r.l
6,951	6,223	Yahalom Group s.r.l
4,876	4,434	Dimri Residential project s.r.l
<u>177,326</u>	<u>178,288</u>	

(4) דיבידנדים מחברות מאוחדות

בשנת 2017 התקבל מחברה מאוחדת בריק נורני בע"מ דיבידנד בסך של 900 אלפי ש"ח.

(5) פרטים נוספים

לפרטים נוספים בדבר ערבויות שנתנה החברה בקשר עם חברותיה המאוחדות, ראה באור 42.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. פעילויות משותפות:
פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שיעור זכויות הבעלות		מדינת התאגדות ומקום פעילות עסקית עיקרי	תחום הפעילות	שם הפעילות המשותפת
ליום 31 בדצמבר				
2018	2019			
%	%			
80%	80%	ישראל	נכסים מניבים	טופ 10 שיווק בע"מ + י.ח.דמרי
51.15%	51.15%	ישראל	בנייה למגורים	י.ח. דמרי בומל ירושלים
50%	50%	ישראל	בנייה למגורים	י.ח. דמרי אזורים באר-שבע
50%	50%	ישראל	בנייה למגורים	י.ח. דמרי אגן פינוי בינוי
50%	50%	ישראל	בנייה למגורים	י.ח. דמרי משהב מבני אופיר

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב והתנועה:

סך - הכל	מערכת פוטו-וולטאית	מבנים ומקרקעין	ריהוט וציוד משרדי	ציוד לבניה	כלי רכב פרטיים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
119,127	2,654	25,915	15,928	50,046	7,410	17,174
10,950	922	4,676	2,382	1,329	1,641	-
(1,876)	-	-	-	-	(811)	(1,065)
(50)	-	-	(33)	-	(17)	-
128,151	3,576	30,591	18,277	51,375	8,223	16,109

עלות -
 ליום 1 בינואר 2019
 רכישות
 גריעות
 הפרשי שער נטו הנובעים
 מתרגום דוחות כספיים
 של פעילויות חוץ
עלות ליום 31 בדצמבר 2019

112,285	393	25,335	14,663	48,910	5,934	17,050
10,485	2,261	580	3,665	1,136	2,549	294
(3,654)	-	-	(2,407)	-	(1,077)	(170)
11	-	-	7	-	4	-
119,127	2,654	25,915	15,928	50,046	7,410	17,174

עלות -
 ליום 1 בינואר 2018
 רכישות
 גריעות
 הפרשי שער נטו הנובעים
 מתרגום דוחות כספיים
 של פעילויות חוץ
עלות ליום 31 בדצמבר 2018

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

א. ההרכב והתנועה (המשך):

סך - הכל	מערכת פוטו-וולטאית	מבנים ומקרקעין	ריהוט וציוד משרדי	ציוד לבניה	כלי רכב פרטיים	רכבי עבודה וכלי צמ"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
76,989	531	7,034	12,488	39,253	2,928	14,755	פחת שנצבר
(1,394)	-	-	-	-	(329)	(1,065)	ליום 1 בינואר 2019
7,823	475	684	1,438	3,438	990	798	נגרע במימוש נכסים
							הוצאות פחת
							הפרשי שער נטו הנובעים
(41)	-	-	(24)	-	(17)	-	מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
83,377	1,006	7,718	13,902	42,691	3,572	14,488	פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2019
70,326	238	6,347	11,232	35,842	2,758	13,909	ליום 1 בינואר 2018
(927)	-	-	(107)	-	(710)	(110)	נגרע במימוש נכסים
7,580	293	687	1,357	3,411	876	956	הוצאות פחת
							הפרשי שער נטו הנובעים
10	-	-	6	-	4	-	מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
76,989	531	7,034	12,488	39,253	2,928	14,755	פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2018
44,774	2,570	22,873	4,375	8,684	4,651	1,621	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
42,138	2,123	18,881	3,440	10,793	4,482	2,419	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018
5,624		5,624					היתרה נטו של הרכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2019
							תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע
							היתרה נטו של הרכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2018
5,336		5,336					תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

ליום 31 בדצמבר						
2018			2019			
סה"כ	מבנים להשכרה אלפי ש"ח	קרקע	סה"כ	מבנים להשכרה אלפי ש"ח	קרקע	
182,388	115,406	66,982	238,456	181,333	57,123	עלות יתרה ליום 1 בינואר
65,803	64,450	1,353	22,901	6,585	16,316	תוספות במהלך השנה: רכישות
-	-	-	282,924	282,924	-	מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה
142	-	142	(532)	-	(532)	הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
65,945	64,450	1,495	305,293	289,509	15,784	סה"כ תוספות
(2,612)	(2,612)	-	(7,442)	(7,442)	-	גריעות במהלך השנה: הפסד מירידת ערך
(7,265)	4,089	(11,354)	-	-	-	מיונים
(9,877)	1,477	(11,354)	(7,442)	(7,442)	-	סה"כ גריעות
238,456	181,333	57,123	536,307	463,400	72,907	יתרה ליום 31 בדצמבר
19,639	12,316	7,323	24,544	18,578	5,966	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר
6,314	5,794	520	7,497	7,200	297	תוספות במהלך השנה: פחת
-	-	-	1,112	1,112	-	מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה
6,314	5,794	520	8,609	8,312	297	סה"כ תוספות
(1,409)	468	(1,877)	-	-	-	גריעות במהלך השנה: מיון לנדל"ן בהשקעה בהקמה
(1,409)	468	(1,877)	-	-	-	סה"כ גריעות
24,544	18,578	5,966	33,153	26,890	6,263	יתרה ליום 31 בדצמבר
213,912	162,755	51,157	503,154	436,510	66,644	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

לפרטים נוספים בדבר הפסד מירידת ערך ראה באורים 26ח'.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,156	-	-	רווח ממכירת חלק ממבנה מסחרי בבאר שבע (א)
-	(13,453)	-	הפסד מירידת ערך מבנה מסחרי בבאר שבע (א)
(7,343)	(2,612)	(7,442)	הפסד מירידת ערך מרכז מסחרי בכפר סבא (ב)
-	-	29,736	רווח ממכירת מבנה מסחרי באשדוד (ג)
			הכנסות מהבטחת תשואה בגין מרכז מסחרי בכפר סבא (ב)
4,917	-	-	
3,730	(16,065)	22,294	

(א) לפרטים נוספים ראה באור 26א' להלן.
 (ב) לפרטים נוספים ראה באור 26ח' להלן.
 (ג) לפרטים נוספים ראה באור 26ז' להלן.
 למידע בדבר סכומים נוספים שהוכרו בדוח רווח והפסד ראה מגזר "נכסים מניבים בישראל" בבאור 38 דיווח מגזרי.

ג. דמי שכירות עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,573	23,260	בשנה הראשונה
7,089	28,979	בשנה השנייה
4,949	25,919	בשנה השלישית
3,927	22,948	בשנה הרביעית
15,656	63,150	בשנה החמישית ואילך
43,194	164,256	

ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2019		
עלות		עלות		
שווי הוגן	מופחתת	שווי הוגן (*)	מופחתת	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
80,320	60,398	95,340	73,108	קבוצה א' (1)
194,460	153,514	467,095	430,046	קבוצה ב' (2)
274,780	213,912	562,435	503,154	סך הכל

(*) השווי ההוגן של סינמה סיטי מוצג לפי חלקה של החברה בפעילות המשותפת.

השווי ההוגן נקבע לפי הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. כמו כן, ביצעה הקבוצה מודלים כלכליים להערכת חלק מהנדל"ן להשקעה. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על :

- (1) השווי ההוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים במועד המדידה.
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור הניכיון ששימש בדרך כלל בחישוב השווי ההוגן הינו בין 7.2% ל-9.5%.

ראה באור 40 בדבר שעבודים ובטחונות.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - נדל"ן להשקעה בהקמה

ההרכב והתנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
205,200	288,978
85,877	56,824
11,354	1,009
(13,453)	-
-	(282,924)
288,978	63,887
849	2,767
41	266
1,877	-
-	(1,112)
2,767	1,921
286,211	61,966

עלות קרקע ומבנים

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

השקעות

מיונים

גריעות במהלך השנה:

ירידת ערך

מיון לנדל"ן להשקעה

יתרה ליום 31 בדצמבר

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

פחת

מיונים

גריעות במהלך השנה:

מיון לנדל"ן להשקעה

יתרה ליום 31 בדצמבר

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

א. ספקים ונותני שירותים:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
41,845	29,737	חשבונות פתוחים
44,992	42,979	המחאות לפירעון
<u>86,837</u>	<u>72,716</u>	

תקופת האשראי המתקבלת מספקי החברה בגין רכישת סחורות היא בין שוטף+60 לבין שוטף+90 ימים, בגינה הקבוצה לא משלמת ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,717	9,604	מוסדות ממשלתיים
52,996	57,534	הוצאות לשלם
25,145	42,030	הפרשות אחרות
2,092	2,776	אחרים
<u>96,950</u>	<u>111,944</u>	

ג. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים:

למידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת התחייבויותיה השוטפות של הקבוצה, ראה באור 41.

באור 18 - התחייבות למתן שירותי בניה

א. ביום 26 במאי 2009 נחתם הסכם בין החברה הבת, Dimri holdings (ro) s.r.l (להלן: "הולדינגס רומניה"), לבין בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברת Halom Investment s.r.l (להלן: "חלום") המחזיקים בשיעור של 30%, לפיו העבירו בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה לחברת הולדינגס רומניה את מניותיהם בחברת חלום המחזיקה בקרקע שבפיפרה, ללא תמורה. חברת חלום תעניק לבעלי מניות הזכויות שאינן מקנות שליטה הנ"ל כ- 450-540 מ"ר בנוי בפרויקט, לכשיבנה, זאת כנגד ההלוואה שהעמידו לחברת חלום במסגרת היותם בעלי מניות בה, על פי הוראות ההסכם.

ב. גבעתיים - החברה התקשרה בעבר בהסכם שותפות עם שני צדדי ג' לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בעיר גבעתיים. במהלך שנת 2017 החלה השותפות לפנות את הדיירים כך שנוצרה מחויבות בלתי חוזרת כלפיהם. בהתאם רשמה החברה בספריה התחייבויות כלפי הדיירים בסך 37.5 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 הינה 19.2 מיליון ש"ח ו- 34.8 מיליון ש"ח בהתאמה. חלק ההתחייבות בגין תשלום שכר דירה לדיירים מוצג בסעיף הוצאות לשלם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
688,234	975,096	399,770	589,679	288,464	385,416
43,252	40,652	40,591	37,919	2,661	2,734
10,876	8,764	-	5,906	10,876	2,858
742,362	1,024,512	440,361	633,504	302,001	391,008

הלוואות:

ללא הצמדה (1), (2)
בהצמדה למדד
בהצמדה ליורו (3)
**סה"כ התחייבויות
פיננסיות הנמדדות
בעלות מופחתת**

(1) שיעור הריבית על מרבית הלוואות החברה שאינן צמודות הינו פריים + 0.4%-1.0%.

(2) ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 כוללות נייר ערך מסחרי לא סחיר בסך 70,000 אלפי ש"ח הנושא ריבית בנק ישראל + 0.69%.

על פי תנאי הנע"מ מועד פירעון הקרן וריבית הנע"מ אמור היה לחול ביום 30 בנובמבר 2017, אלא אם באישור הצדדים תחודש תקופת הנע"מ לעוד 4 שנים נוספות, אך לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2021 (בכל מועד הארכה תשולם הריבית שנצברה עד לאותו מועד).

לכל אחד מהצדדים ניתנה אפשרות להודיע לצד השני בהתראה של 14 ימי עסקים מראש על רצונו לפרוע את הנע"מ (קרן וריבית שנצברה וטרם שולמה), בפירעון מלא או חלקי. לפרטים בדבר בקשות מחזיקים לפידיון מוקדם של הנע"מ, ראה באור 43 י-א אירועים לאחר תקופת הדיווח.

(3) שיעור הריבית על ההלוואות הצמודות ליורו הינו יורבור + 2.9% בממוצע.

ב. מועדי הפרעון של הלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר
2019
אלפי ש"ח
466,819
123,751
8,339
8,377
3,127
23,091
633,504

2021
2022
2023
2024
2025
2026 ואילך
סה"כ

ג. מידע נוסף

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 22.
לפרטים בדבר שעבודים ובטחונות ראה באור 40.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 20 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,912	13,577
2,050	2,465
13,962	16,042
15,215	17,706
29,177	33,748

התחייבויות שוטפות:

אחריות לבדק ורישום
הליכים משפטיים
סה"כ הפרשות

התחייבויות לא שוטפות:

הפרשה לאחריות זמן ארוך

סה"כ התחייבויות

ב. תנועה:

סך-הכל	אחריות ורישום	הליכים משפטיים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,177	27,127	2,050
9,597	8,017	1,580
(5,026)	(3,861)	(1,165)
33,748	31,283	2,465

יתרה ליום 1 בינואר 2019

הפרשות נוספות שהוכרו
סכומים שנוצלו במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ג. אומדן ההשפעה הכספית של התחייבויות תלויות:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,982	26,025

היקף תביעות משפטיות

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות משפטיות ע"י לקוחות וגורמים אשר החברה באה איתם במגע עסקי. להלן סקירה של המהותיות שבהן:

כנגד החברה הוגשה תביעת דיירים בפרויקט גן יבנה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח אשר עניינה בעיות אקוסטיקה בפרויקט. הנהלת החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים מעריכה כי חשיפת החברה היא סכום של 1,200 אלפי ש"ח וביצוע תיקונים. נכללה הפרשה בדוחות הכספיים של הקבוצה בסכום זה.

החברה החזיקה בעבר בחברת י.ח.דמרי חברה לכח אדם ובשנת 2016 מכרה את אחזקותיה בה. בהסכם המכר התחייבה החברה ל-75% מתשלום כל חוב לשלטונות המס שעילתו נוצרה לפני חתימת הסכם המכר ואילו הרוכש ערב ל-25% מהחוב כאמור.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - אגרות חוב

א. כללי

סדרה ד'

ביום 29 באוגוסט 2013 ביצעה החברה הנפקה בסך של 130,625,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערך הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של 1,311 אלפי ש"ח.

בחודש נובמבר 2013 ביצעה החברה הנפקה על דרך הרחבת סדרה ד' בסך של 39,650,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'). התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה בסך של כ- 42,069 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של 422 אלפי ש"ח.

ביום 26 במרץ 2014 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של 40,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), על דרך של הרחבת סדרה, בתנאים זהים לאגרות חוב שהונפקו בחודש אוגוסט 2013. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה בסך של כ- 42,521 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 97 אלפי ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ד') נפרעה במלואה במהלך שנת 2019.

סדרה ה'

בחודש ינואר 2015 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 163,274,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערך הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,385 אלפי ש"ח.

ביום 9 בינואר 2018 ביצעה החברה הנפקה פרטית על דרך הרחבת סדרה של 180,970,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, זאת בתמורה לסך של 187,848 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,050 אלפי ש"ח.

סדרה ו'

בחודש נובמבר 2015 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 105,528,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערך הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,000 אלפי ש"ח.

ביום 27 ביוני 2016 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), על דרך של הרחבת סדרה, בתנאים זהים לאגרות חוב שהונפקו בחודש נובמבר 2015. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה בסך של כ- 121,427 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 275 אלפי ש"ח.

סדרה ז'

בחודש יולי 2017 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 178,745,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערך הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,550 אלפי ש"ח.

ביום 6 בספטמבר 2017 ביצעה החברה הנפקה פרטית על דרך הרחבת סדרה של 45,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, זאת בתמורה לסך של 45,225 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 121 אלפי ש"ח.

סדרה ח'

ביום 16 באוגוסט 2018 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 171,825,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערך הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,660 אלפי ש"ח.

לעניין הרחבת סדרה ח' שבוצעה לאחר תאריך החתך ראה באור 43 ז'.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ב. ההרכב ומידע נוסף

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח		ריבית אפקטיבית שנתית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה שנתית	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב (באלפי ש"ח)	סדרה
לא שוטף	שוטף							
<u>49,786</u>	<u>87,634</u>	2.66%	(2)	5 תשלומים שנתיים, שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 - 2021	3.50%	לא צמוד	<u>136,320</u>	סדרה ה'
<u>90,294</u>	<u>45,106</u>	3.42%		5 תשלומים שנתיים שווים ב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 - 2022	3.45%	לא צמוד	<u>135,317</u>	סדרה ו'
<u>189,193</u>	<u>33,562</u>	3.21%	(3)	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - 2025	3.05%	לא צמוד	<u>223,745</u>	סדרה ז'
<u>170,521</u>	-	4.37%	(4)	4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2025	4.17%	לא צמוד	<u>171,825</u>	סדרה ח'

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2018								
אלפי ש"ח								
לא שוטף	שוטף	ריבית אפקטיבית שנתית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה שנתית	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב (באלפי ש"ח)	סדרה
-	49,141	5.14%	(1)	5 תשלומים שנתיים, שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 - 2019.	5.45%	לא צמוד	49,141	סדרה ד'
139,104	87,634	3.72%	(2)	5 תשלומים שנתיים, שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 - 2021.	3.50%	לא צמוד	223,955	סדרה ה'
135,452	45,106	3.42%		5 תשלומים שנתיים שווים ב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 - 2022.	3.45%	לא צמוד	180,422	סדרה ו'
222,435	-	3.21%	(3)	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - 2025.	3.05%	לא צמוד	223,745	סדרה ז'
170,239	-	4.37%	(4)	4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2025.	4.17%	לא צמוד	171,825	סדרה ח'

(1) שני תשלומים בשיעור של 15% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 ו- 2016, שני תשלומים בשיעור של 23.33% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 ו- 2018 ותשלום אחרון בשיעור של 23.34% מסכום קרן אגרות החוב, שולם ביום 30 ביוני 2019.

(2) תשלום בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 30 ביוני 2017, שלושה תשלומים בשיעור של 22.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018, 2019 ו- 2020, ותשלום אחרון בשיעור של 12.5% מסכום קרן אגרות החוב, ישולם ביום 30 ביוני 2021.

(3) שני תשלומים בשיעור של 15% כ"א מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, שלושה תשלומים בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 10% מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

(4) תשלום בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% מסכום קרן אגרות החוב, ישולם ביום 30 ביוני 2025.

בעת הנפקת אגרות החוב מהסדרות הנ"ל התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות. לפרטים נוספים, ראה באור 22.

א. מועדי הפרעון של אגרות החוב

ליום 31 בדצמבר	
2019	
אלפי ש"ח	
166,302	2020
127,353	2021
124,220	2022
87,705	2023
87,705	2024
73,923	2025
(1,112)	פרמיה ונכיון בניכוי הוצאות הנפקה
<u>666,096</u>	סה"כ

ב. דירוג אגרות החוב:

דירוג אגרות החוב של החברה, שניתן על ידי מידרוג בע"מ עבור אגרות החוב שבמחזור (סדרות אגרות החוב ה', ו', ז', ח'), הינו A1.il עם אופק דירוג יציב.

באור 22 - אמות מידה פיננסיות

בעת הנפקת אגרות חוב (סדרות ה', ו', ז' ו- ח') ובמסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 31 בדצמבר 2019
אגרות חוב (סדרה ה') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	380 מיליון ש"ח	1,238 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	55.9%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	38.5%
אגרות חוב (סדרה ו') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	420 מיליון ש"ח	1,238 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	55.9%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	38.5%
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח	1,238 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	55.9%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	38.5%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח	1,238 מיליון ש"ח

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

22 באור - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 31 בדצמבר 2019
יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)		75%	55.9%
יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)		20%	38.5%

(1) **הון עצמי מתואם מינימאלי** - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "הון עצמי מתואם" משמעו - ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה, בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

(2) **יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP)** - היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על הסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "החוב נטו" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה). "CAP נטו" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם, כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.

(3) **יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד** - היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "הון עצמי מתואם" - כהגדרתו בסעיף (1) לעיל. "מאזן מאוחד" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

לסוף תקופת הדיווח, החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה. בנוסף לאמות המידה הפיננסיות הנ"ל, מחויבת החברה לעמידה בתניות שונות שנקבעות בהסכמי הליווי הפיננסיים לפרויקטים.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - הטבות לעובדים

א. התחייבות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>5,882</u>	<u>10,625</u>
<u>6,097</u>	<u>6,545</u>
<u>3,725</u>	<u>3,986</u>
<u>9,822</u>	<u>10,531</u>

הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת:
התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין

הטבות עובד לטווח קצר:

שכר עבודה, משכורת וסוציאליות
זכאות לפיצוי בגין היעדרויות לטווח קצר

הצגה בדוח על המצב הכספי:

התחייבויות בגין הטבות עובדים

שוטף
לא שוטף

<u>9,822</u>	<u>10,531</u>
<u>5,882</u>	<u>10,625</u>
<u>15,704</u>	<u>21,156</u>

ב. הטבות לאחר סיום העסקה

תוכניות להטבה מוגדרת

(1) כללי

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן: החוק), מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 62 לאישה וגיל 67 לגבר. לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופוטר לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה. לחברה ולחברות מאוחדות אין אישור ממשרד העבודה והרווחה בהתאם לסעיף 14 לחוק, לפיכך הפקדוניה השוטפות אינן פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים.

במסגרת התוכנית, מחויבות החברה וחברות מאוחדות, בהפקדת סכומים, בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורין המגיעים לעובד כאמור לעיל, התוכנית חושפת את החברה לסיכונים הבאים: "סיכון השקעה", כלומר הסיכון שנכסי התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכסי התוכנית באופן שלא יספיקו לכסות את המחויבות, "סיכון שכר", כלומר סיכון שהנחות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפויה, תוערכנה בחסר לעומת עליות השכר בפועל ובכך חושפות את החברה לסיכון שהמחויבות תגדל בהתאם.

המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בהערכה אקטוארית. ההערכה האקטוארית בוצעה על ידי חבר אגודת האקטוארים בישראל. הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת והעלויות המתייחסות של שירות שוטף ושירותי עבר, נמדדו תוך שימוש בשיטת יחידת הזכאות החזויה.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)

(2) ההנחות האקטואריות העיקריות לתאריך המאזן

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
%	%	
4.30%	2.81%	שיעורי ההיוון
3.17%	4.30%	שיעור הכנסות מריבית על נכסי תוכנית
3.86%	3.67%	שיעורי העלאות משכורות חזויים, נומינלי
50%-2%	50%-2%	שיעורי תחלופה ועזיבה (*)

ההנחות בדבר שיעור התמורה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו על ידי רשות שוק ההון ביטוח וחסכון.

(*) הנחות בדבר שיעורי תחלופה ועזיבה לוקחות בחשבון וותק עובדים בחברה וגילאי עובדים בחברות הבנות.

(3) ניתוחי רגישות להנחות אקטואריות עיקריות

ניתוחי הרגישות שלהלן נקבעו בהתבסס על שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות האקטואריות לתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות אינו מתחשב בתלות הדדית כלשהי הקיימת בין ההנחות:

- אם שיעור ההיוון היה גדל (קטן) בנקודת אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה קטנה ב- 4,172 אלפי ש"ח (גדלה ב- 5,189 אלפי ש"ח).
- אם שיעור העלאות משכורות חזויים היה גדל (קטן) בנקודת אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה גדלה ב- 4,752 אלפי ש"ח (קטנה ב- 3,937 אלפי ש"ח).

(4) התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33,321	32,259	יתרת פתיחה
2,970	3,296	עלות שירות שוטף
1,043	1,308	עלות ריבית
(4,199)	5,146	הפסדים (רווחים) אקטואריים
(876)	(3,695)	הטבות ששולמו
32,259	38,314	יתרת סגירה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)

(5) התנועה בשווי ההוגן של נכסי תוכנית

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,964	26,377	יתרת פתיחה
789	1,142	הכנסה מריבית על נכסי התוכנית
(175)	(295)	העברה לתגמולים
(210)	211	רווחים (הפסדים) אקטואריים
2,606	2,678	הפקדות על ידי המעסיק
(597)	(2,424)	תגמולים ששולמו מנכסי התוכנית
26,377	27,689	יתרת סגירה

(6) הרכב נכסי התוכנית

מלוא נכסי התוכנית הינם בתוך פוליסות ביטוח וקרנות פנסיה.

(7) מדיניות המימון

החברה וחברות מאוחדות ממנות את המחויבות בגין עובדיה וכמעסיק מפקידה 8.33% מהמשכורת החודשית של העובד מידי חודש.
הפקדות הקבוצה לתוכניות הטבה מוגדרת במהלך השנה הקרובה צפויות להסתכם לסך של 2,472 אלפי ש"ח.

(8) התאמת הערך הנוכחי של המחויבות בגין התכנית להטבה המוגדרת והשווי ההוגן של נכסי התוכנית לנכסים וההתחייבויות שהוכרו בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,259	38,314	ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות
(26,377)	(27,689)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
5,882	10,625	התחייבות נטו הנובעת ממחויבות להטבה מוגדרת

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)

ג. השוואה לשנים קודמות

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,259	38,314	ערך נוכחי של מחויבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת שווי הוגן של נכסי התוכניות גירעון בתוכנית
(26,377)	(27,689)	
<u>5,882</u>	<u>10,625</u>	
<u>627</u>	<u>(36)</u>	תיאומים על בסיס ניסיון העבר להתחייבויות תוכנית
<u>(210)</u>	<u>211</u>	תיאומים על בסיס ניסיון העבר לנכסי תוכנית

ד. הטבות עובדים לזמן קצר

(1) ימי חופשה בתשלום

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

(2) למידע בדבר התחייבויות שוטפות בגין הטבות לעובדים שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 39.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מסים על ההכנסה

א. יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי מס נדחה מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	שינוי מול עודפים	יתרה ליום 1 בינואר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,652	-	1,998	-	13,654	הפרשים זמניים
654	-	(57)	-	711	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
315	-	8	-	307	חובות מסופקים
3,770	-	1,140	-	2,630	רווח שטרם מומש
					הפרשות
(6,110)	-	8,724	-	(14,834)	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות
-	1,136	(1,136)	-	-	למכירה ומקדמות מלקוחות
8,128	3,957	-	-	4,171	הפסדים אקטואריים
(1,020)	-	(423)	-	(597)	הפרשי שער בגין שטרי הון
21,389	5,093	10,254	-	6,042	אחר
					סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	שינוי מול עודפים	יתרה ליום 1 בינואר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,654	-	6,611	-	7,043	הפרשים זמניים
711	-	(1)	-	712	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
307	-	(209)	-	516	חובות מסופקים
2,630	-	(1,103)	-	3,733	רווח שטרם מומש
					הפרשות
(14,834)	-	(6,429)	(40,825)	32,420	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות
-	(917)	917	-	-	למכירה ומקדמות מלקוחות
4,171	(1,206)	-	-	5,377	הפסדים אקטואריים
(597)	-	6	-	(603)	הפרשי שער בגין שטרי הון
6,042	(2,123)	(208)	(40,825)	49,198	אחר
					סה"כ

מסים נדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,042	21,389

נכסים לא שוטפים-נכסי מסים נדחים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,033	15,651

הפסדים עסקיים לצרכי מס

ג. מועדי פקיעה:

שנת פקיעה	באלפי ש"ח
2020	433
2021	152
2022	429
2023	168
2024	979
2025	650
2026	3,294
ללא הגבלה	9,546
	<u>15,651</u>

ד. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,316	24,013

חברות מאוחדות

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מאוחדות מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתח, וכן דיבידנדים מחברות מאוחדות אינם חייבים במס.

ה. מיסים המתייחסים לרווח כולל אחר

סכומים לפני מס	השפעת המס אלפי ש"ח	סכומים בניכוי מס
(4,937)	1,136	(3,801)
(17,061)	3,957	(13,104)
(21,998)	5,093	(16,905)
3,988	(917)	3,071
5,245	(1,206)	4,039
9,233	(2,123)	7,110
(1,044)	241	(803)
3,613	(831)	2,782
2,569	(590)	1,979

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

הפרשות

הפרשי שער בגין שטרי הון

סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

הפרשות

הפרשי שער בגין שטרי הון

סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

הפרשות

הפרשי שער בגין שטרי הון

סה"כ

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ו. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,154	44,461	53,925	מסים שוטפים
(181)	(1,876)	629	הוצאות מסים שוטפים
<u>38,973</u>	<u>42,585</u>	<u>54,554</u>	מסים בגין שנים קודמות
			סה"כ מסים שוטפים
			מסים נדחים
(4,289)	208	(10,254)	הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של
<u>(4,289)</u>	<u>208</u>	<u>(10,254)</u>	הפרשים זמניים
			סה"כ מסים נדחים
<u>34,684</u>	<u>42,793</u>	<u>44,300</u>	סה"כ הוצאות מס

ז. יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
492	10	נכסי מסים שוטפים
<u>11,230</u>	<u>22,203</u>	התחייבויות מסים שוטפים

ח. התאמת הוצאות מסים לרווח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
142,587	195,303	182,800	רווח לפני מסים על הכנסה
24%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
34,221	44,920	42,044	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			תוספת (חיסכון) במס בגין:
(60)	(63)	(46)	הכנסות פטורות
(1,500)	-	-	הכנסות שמוסו בשנים קודמות
326	3	-	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
347	116	125	הוצאות שאינן מותרות בניכוי
508	329	939	הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים
1,129	-	-	התאמות עקב שינויים בחוקי המס ו/או עקב יצירת
(32)	(1,189)	786	יצירת מסים נדחים בשיעורי מס שונים
			אחרים
(255)	(1,323)	452	התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים משנים קודמות
<u>34,684</u>	<u>42,793</u>	<u>44,300</u>	סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ט. מידע נוסף

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

החוק לתיקון פקודת מס הכנסה

שיעור מס החברות אשר חל לפני התיקון לפקודת מס הכנסה היה 24%.
החל מתאריך 1.1.2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

באור 25 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
688,056	172,985
(512,690)	-
1,381	43,567
778,779	714,349
(2,298)	(7,976)
(780,243)	(842,481)
<u>172,985</u>	<u>80,444</u>

יתרה לתחילת השנה

השפעת אימוץ לראשונה של תקן 15 (ראה ביאור 2יט')

חייבים שהוכרו

מקדמות אשר התקבלו השנה

ביטול חוזה

הכנסות שהוכרו במהלך השנה

יתרה לסוף השנה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח

א. בחודש פברואר 2013 נחתם בין החברה לבין צד ג' ("הרוכשת") הסכם מכר לפיו מכרה החברה לרוכשת 1/3 חלקים בלתי מסוימים מזכויותיה במקרקעין בעיר באר שבע עליהם מוקם מתחם "סינמה סיטי" בתמורה לסך של 30 מיליון ש"ח. בד בבד עם חתימת הסכם המכר חתמו הצדדים על הסכם שיתוף על-פיו יפעלו לתכנון ולקידום תכניות לביצוע, הקמה ושיווק של הפרויקט. כמו כן, הקימו הצדדים ועדת היגוי שמנהלת את העסקה המשותפת, בה לצדדים קולות שווים. הואיל והרוכשת לא שילמה את מלוא התמורה אותה התחייבה לשלם במועד שנקבע לביצוע התשלום, נחתם בחודש מאי 2017 הסכם לפיו עסקת מכירת המקרקעין לרוכשת מבוטלת באופן חלקי ובאופן שחלקה של הרוכשת בפרויקט יעמוד על 20% בלבד וחלקה של החברה בפרויקט יעלה ל-80%. בהתאם לכך הכירה החברה בדוחותיה לשנת 2017 ברווח ממכירה זו.

מימון הפרויקט - נכון ליום 31.12.2017 מימנו הצדדים את הקמת הפרויקט באמצעות הון עצמי וכן הלוואה בסך של 115 מיליון ש"ח שקיבלו מבנק, זאת כנגד שעבוד זכויותיהם בפרויקט ובטחונות נוספים. במהלך שנת 2018 פרעה החברה אשראי בנקאי בסך כולל של כ-80 מיליון ש"ח, זאת מתוך מקורות מימון שגייסה החברה במסגרת הנפקות אג"ח. יתרת האשראי הבנקאי נכון ליום 31.12.2018 עמדה על סך של כ-35 מיליון ש"ח, מתוכו חלק החברה היה כ-28 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2019 סיימה החברה את הקמת הפרויקט ומימנה את הקמתו הן באמצעות הון עצמי והן באמצעות העמדת הלוואה לזמן קצר שקיבלה מבנק ברבעון הראשון של 2019, בסך של 150 מיליון ש"ח (חלק החברה 120 מיליון ש"ח), זאת כאשראי לתקופת ביניים עד שתפעל למימון האשראי מחדש, זאת באמצעות העמדת הלוואה ארוכת טווח. הואיל ומועד ההלוואה הני"ל עתיד לחול בחודש ספטמבר 2020, בוחנת החברה אפשרויות למחזור ההלוואה.

כמו כן, הקימו הצדדים חברת ניהול לנכס, בה מחזיקה החברה בשיעור של 80% והשותף בשיעור של 20%. החברה החלה לפעול לאחר תאריך המאזן.

נכון ליום 31.12.2018 ביצעה החברה בחינה של שווי הנכס. בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה, רשמה החברה ירידת ערך בסך של 13,453 אלפי ש"ח. נכון ליום 31.12.2019 בחנה החברה את שווי הנכס ובהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה, לא רשמה כל שינוי בערך הנכס בספריה.

ב. בחודש דצמבר 2013 התקשרה החברה עם צד ג' לרכישת זכויותיו בקרקע לבניית כ-300 יח"ד באשקלון בתמורה לסך של 49,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ההסכם הותנה בתנאי מתלה. לאחר חתימת ההסכם שילמה החברה מקדמות בסך של כ-19,100 אלפי ש"ח. בחודש אפריל 2019 התקיים התנאי המתלה שבהסכם הרכישה ובחודש יוני 2019 שילמה החברה את יתרת התמורה בסך של 29,890 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ והעסקה הושלמה.

ג. בחודש מאי 2016 הגישה חברת בת זרה של החברה בצ'כיה כנגד מועצת כפר באסט תביעה לקבלת פיצוי כספי בגין החלטת מועצת הכפר שלא לקדם תכנית אב לקרקע שבבעלות חברת הבת הזרה בכפר הני"ל ובגין נזקים שנגרמו לה בקשר עם פגיעה בערך הקרקע כתוצאה מהחלטתה האמורה. בשלב מסוים, כתוצאה מהתקדמות בהליכים מול מועצת הכפר, הקפאה החברה הבת את תביעת הפיצויים שהגישה כנגד מועצת הכפר. הואיל ובחודש מאי 2019 עתיד היה לפוג תוקפה של תביעת הפיצויים והואיל ומועצת הכפר לא קידמה את תכנית האב בסופו של דבר, חידשה חברת הבת את התביעה. נכון למועד הדו"ח טרם ניתנה החלטת ביהמ"ש בתביעת חברת הבת הזרה.

ד. בחודש ינואר 2015 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם 2 חברות העוסקות במו"פ של מוצרים ושירותים רפואיים. בהתאם להסכם ההשקעה הלוותה החברה לחברה אחת סך בש"ח השווה ל-\$166,670 ובתמורה להלוואה הוקצו לחברה מניות בשיעור של 9% בחברה הראשונה. בנוסף לכך, הלוותה החברה לחברה שניה סך בש"ח השווה ל-\$333,333 ובתמורה להלוואה הוקצו לה מניות בשיעור של 18% בחברה השניה. בעקבות העובדה שחברות המו"פ לא הצליחו לגייס כספים נוספים לאחר השקעת החברה, ומאחר וחברות אלה בתחילת פעילות המחקר שלהן החברה החליטה למחוק בדו"חותיה הכספיים לשנת 2017 את סכום ההשקעה שהשקיעה בהן בסך של 1,886 אלפי ש"ח.

ה. בחודש מרץ 2015 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 2,250,000 אירו לחברת החזקות ("הלווה"), אשר השקיעה בחברה שהיתה אמורה להקים פרויקט בברצלונה, ספרד ("חברת הפרויקט"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.5%. בתנאי ההלוואה נקבע כי היא תיפרע על ידי הלווה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

מתוך סכומים שישולמו ללווה בפועל על ידי חברת הפרויקט. כנגד מתן ההלוואה הוקצו לחברה מניות בחברה הלווה.

הואיל וחברת הפרויקט לא יכלה לקדם את הקמת הפרויקט מפאת אי הסכמות שנתגלו בינה לבין עיריית ברצלונה וקיום הליכים משפטיים ביניהן אשר עודם עדיין בתוקף נכון למועד הדו"ח, התקשרה החברה בחודש פברואר 2016 בהסכם עם בעלת מניות בחברה הלווה (להלן: "בעלת המניות") לפיו התחייבה בעלת המניות כלפי החברה כי ככל שההלוואה לחברת הפרויקט לא תיפרע בתוך 36 חודשים לפחות, תשלם בעלת המניות לחברה סך של 1.75 מיליון אירו, זאת בכפוף לדרישת החברה. בתמורה לתשלום הסך של 1.75 מיליון אירו כאמור, תעביר החברה לבעלת המניות את מלוא זכויותיה על פי הסכם ההלוואה שנחתם עם החברה הלווה וכן תעביר לבעלת המניות את מלוא מניותיה בחברה הלווה. להבטחת תשלום הסך הנ"ל התחייבה בעלת המניות כי חברה אחרת הקשורה אליה תעביר לחברה זכויות בקרקע שבבעלותה בשווי לסך של 1.75 מיליון אירו. בעלת המניות תפרע את חובה לחברה באמצעות העברת זכויותיה בקרקע לאחר הליכי אישור תב"ע שנמצאת בהליכי הפקדה. כמו כן, בעלת המניות הנ"ל נתנה הסכמה לרישום משכון ברשם המשכונות ורשם החברות על זכויותיה בגין התחייבויותיה דלעיל. לאור האמור, רשמה החברה הפסד בסך של 2,123 אלפי ש"ח בדוחותיה הכספיים לשנת 2015. נכון למועד הדו"ח, החברה טרם דרשה מילוי התחייבויותיה של בעלת המניות, זאת מאחר וטרם אושרה התב"ע הנ"ל.

ו. בחודש אוקטובר 2015 התקשרה החברה בהסכם קבוצת רכישה המתעתדת לבנות בנין משרדים ברמת גן. חלקה של החברה הינו שטח של כ- 573 מ"ר ו- 8 חניות בבנין בהיקף כספי צפוי בסך של כ- 8,300 אלפי ש"ח. לאור העובדה שגם בעל השליטה, אשר הינו נושא משרה בחברה, השתתף באופן פרטי באותה קבוצת רכישה, נבחנה העיסקה ואושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה, אשר סיווגה אותה כעיסקה שאינה חריגה. העיסקה אושרה גם ע"י דירקטוריון החברה, בין היתר הואיל והשטח יכול לשמש כמשרדים לשימוש החברה באזור המרכז. החברה נושאת בתשלומי ההשקעה בהתאם להתקדמות הבניה. נכון ליום 31.12.2019 שילמה החברה סך של כ- 4,800 אלפי ש"ח על חשבון התמורה.

ז. בחודש פברואר 2016 נחתם הסכם שכירות עם קבוצת מרפאות (להלן: "השוכרת") בפרויקט דמרי טאוור באשדוד להשכרת שטח של כ- 7,400 מ"ר. דמי השכירות החודשיים נקבעו לסך של כ- 395 אלפי ש"ח.

מועד תקופת השכירות על מלוא השטח החל ביום 31 במרץ 2017, ומאז שילמה השוכרת את דמי השכירות במלואם. במסגרת ההסכם ניהלה החברה את ביצוע עבודות התאמה במושכר ובנוסף השתתפה במימון עלות השיפורים במושכר. השוכרת התחייבה לשלם דמי שכירות נוספים בגין השיפורים במושכר לתקופה של 10 שנים בגובה ההשקעה. בהסכם השכירות ניתנה לשוכרת אופציה לרכישת המושכר בתמורה לסך של 70,000 אלפי ש"ח בתוספת תמורה בגין 162 מקומות חניה ששווין ייקבע ע"י שמאי מוסכם על הצדדים ובתוספת העלות שהושקעה ע"י החברה בשיפורים במושכר.

ביום 17 בדצמבר 2018 נחתם בין החברה לבין השוכרת הסכם לפיו מכרה לרוכשת את זכויותיה במושכר (בתוספת שטחים הכפופים לזיקות הנאה) וכן 162 מקומות חניה המצויים בפרויקט (להלן: "הממכר"). התמורה בגין הממכר הינה בסך של 80,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר לתמורה נוסף החזר הוצאות בגין שיפורים שהשקיעה החברה במושכר, בסך של כ- 15,226 אלפי ש"ח. התמורה שולמה על ידי השוכרת בשני תשלומים, האחרון בחודש ינואר 2019. כתוצאה מהמכירה רשמה החברה בספריה ברבעון הראשון לשנת 2019 רווח הון (לפני מס) בסך של כ- 29 מיליוני ש"ח.

ח. בחודש מרץ 2016 התקשרה החברה בהסכם עם בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "המוכרת") לפיו רכשה מהמוכרת 50% מכל הזכויות במרכז מסחרי בכפר סבא בתמורה לסך של 67,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

בין הצדדים נחתם הסכם שיתוף ביחס לאחזקותיהם המשותפות ואופן ניהול המרכז המסחרי על ידם במשותף, אשר נעשה באמצעות חברת ניהול משותפת בה החזיק כל צד 50%. בהתאם להסכם השיתוף התחייבה המוכרת כלפי החברה כי בתקופה של 3 שנים במצטבר ממועד תשלום מלוא התמורה, תהא זכאית החברה לתשואת מינימום שנתית בשיעור של 8% ממחיר הרכישה. ביום 28.12.2017 התקשרה החברה עם המוכרת בהסכם נוסף לפיו רכשה מהמוכרת את יתרת הזכויות במרכז המסחרי. בתמורה לרכישת הזכויות כאמור שילמה החברה למוכרת סך של 54 מיליון ש"ח

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

בתוספת מע"מ. התמורה הותאמה לסכום זה עקב ויתור על חוב של בוני התיכון בגין הבטחת תשואה למועד חתימת ההסכם, ושולמה למוכרת במלואה ביום 26 בפברואר 2018. במועד התשלום הועברה החזקה במרכז המסחרי לחברה. כמו כן, ביום 1.1.2018 הושלמה רכישת מלוא מניות חברת הניהול של המרכז המסחרי, אשר הפכה לחברה מאוחדת של החברה ובוטל חוזה השיתוף והניהול שנחתם בין הצדדים, לרבות מנגנון הבטחת התשואה כאמור. הסך שנצבר בגין הבטחת התשואה, עבור התקופה שמיום 16 באפריל 2016 ועד למועד חתימת ההסכם, הינו בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. סך זה הוכר כהכנסה בספרי החברה בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017.

נכון ליום 31.12.2017 ביצעה החברה בחינה של שווי הנכס. בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה, רשמה החברה ירידת ערך בסך של 7,343 אלפי ש"ח.

בשנת 2018 רשמה החברה ירידת ערך נוספת בסך של 2,612 אלפי ש"ח. בשנת 2019 רשמה החברה ירידת ערך נוספת בסך של 7,442 אלפי ש"ח.

החברה מקדמת היתר בניה להוספת משרדים במתחם בשטח של כ- 4,000 מ"ר.

ט. נכון ליום 31.12.2017 ביצעה החברה בחינה של מלאי קרקעות ברומניה שבבעלות חברות בת זרות. לאחר שהנהלת החברה בחנה את נתוני מלאי המקרקעין והתבססה בין היתר על הערכות השווי שברשותה וכן על יועצים מקצועיים, רשמה החברה הפרשה לירידת ערך בסך של 1,243 אלפי ש"ח.

י. ביום 10 בנובמבר 2016 קיבלה החברה הודעה מעיריית הרצליה לפיה הצעתה, שהוגשה ביחד עם צד ג', במסגרת קול קורא לקבל הצעות שפרסמה העירייה לתכנון פרויקט התחדשות עירונית בשכונת יד התשעה בהרצליה, התקבלה על ידי העירייה כהצעה הזוכה, ביחד עם הצעתה של NBS ישראל. החברה התבקשה להגיש ביחד עם NBS ישראל תכנית לבחינה מקדמית, המשלבת בין שתי התכניות שהוגשו על ידי כל אחד מהזוכים בנפרד ושתכלול אלמנטים שונים שהתבקשו. יובהר כי בשלב זה הגישה החברה הצעה לתכנון בלבד, אשר מהווה בסיס להכנת תכנית בניין עיר להתחדשות עירונית. התוכנית שהוגשה על ידי החברה כוללת פינוי בינוי באופן שחלף 1,500 יחידות הדיוור הקיימות כיום יבנו כ- 5,700 יחידות דיוור וכן תוספת שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ- 40-60 אלף מ"ר.

בשנים 2017 ו- 2018 התקיימו דיונים מול מוסדות התכנון בעיריית הרצליה, זאת לצורך קביעת היקף הפרויקט, כמות יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה וכיו"ב. כמו כן, נתקבל אישור עקרוני על התכנון והתקיים מו"מ לגבי היקפי הבנייה על פי השימושים השונים קרי: מגורים, מסחר ותעסוקה.

בשלהי חודש יולי 2019 נודע לחברה כי העירייה הודיעה לתושבי שכונת יד התשעה כי לאור פניות שהגיעו מוועד תושבי יד התשעה, הוחלט כי העירייה תאפשר לתושבים להציע ולהגיש תכניות מטעמם. עם זאת, בהמשך נתקיימה פגישה עם עיריית הרצליה בה הוחלט לבחון אפשרות בה החברה והשותף יקדמו תכנון מתחמים פרטניים בשכונה.

לאור האמור, התכנית שהוצעה ע"י החברה הינה תכנית ראשונית בלבד ואישורה, ככל שתאושר, מותנה בתנאים, אשר חלקם אינם בשליטת החברה. לפיכך, לא ניתן בשלב זה להעריך באופן מספיק את היקף הפרויקט שיבוצע, אם וככל שיבוצע, את גובה ההשקעה שיידרש על ידי החברה בפרויקט ואו נתונים כספיים אחרים ביחס לפרויקט.

יא. ביום 7 ביוני 2017 התקשרה החברה בהסכם, לפיו העניקה לצד ג' (להלן: "הרוכש") אופציה לרכישת נכסים המצויים ברח' רמב"ם 18, רמב"ם 16-12 ורחוב התבור 44 במתחם נחלת בנימין, זאת בתמורה לסך של 142,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הרכישה"). עלות הנכסים בספרי החברה מסתכמת לסך של כ- 86,000 אלפי ש"ח.

תמורת האופציה היתה סך של 7,100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. תקופת האופציה היתה עד ליום 27 באוגוסט 2017. הואיל והרוכש לא מימש את האופציה עד לתאריך הנ"ל, קיבל, בהתאם להוראות ההסכם, 5 אורכות נוספות בנות חודש כל אחת, ושילם לחברה בגין כל אחת מהן סך של 1,400 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. האופציה הווארכה בהסכמה מפעם לפעם עד ליום 14 במאי 2018.

ביום 14 במאי 2018 מימש הרוכש את האופציה בגין כל הנכסים.

החברה מכרה חלק מן הנכסים לקבוצת רכישה, אשר למיטב ידיעת החברה אורגנה ע"י חברת פסו-גוב (בית העמודים של תל אביב) בע"מ זאת בתמורה לסך של 125,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "העיסקה הראשונה") וחלק לחברת פסו גוב הנ"ל בתמורה לסך של 16,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "העיסקה השנייה"), סה"כ 142,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בגין האופציה קיבלה החברה תשלומים שונים שנוקפו על חשבון התמורה האמורה לעיל, מלבד תשלום בסך של 1,400 אלפי ש"ח ששולם בנוסף לתמורה.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

ברבעון השלישי של שנת 2018 קיבלה החברה את מלוא התמורה בגין העיסקה הראשונה ורשמה בספריה רווח לפני מס בסך של 49,407 אלפי ש"ח. כמו כן, קיבלה סך של 8,250 אלפי ש"ח ע"ח התמורה בגין העיסקה השנייה.

ברבעון הרביעי של שנת 2018 קיבלה החברה את יתרת התמורה בגין העיסקה השנייה ורשמה בספריה נכון ליום 31.12.2018 רווח נוסף לפני מס בסך של 6,496 אלפי ש"ח.

יב. בחודש יולי 2017 התקשרה החברה בהסכם עם נציג נושים של צד ג' לרכישת זכויות בקרקע בשטח של כ- 12.5 דונם לייעוד מגורים בגנצ'ה רומניה בתמורה לסך של 1.75 מיליון ש"ח. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין הקרקע.

יג. ביום 10 ביולי 2017 התקשרה החברה בהסכם אופציה עם צד ג' לרכישת זכויות בקרקע לבניית כ- 356 יח"ד בקרית גת. תמורת האופציה שילמה החברה לצד ג' סך של 30,616 אלפי ש"ח. בהסכם האופציה נקבע כי היא תמומש בכפוף למילוי מספר תנאים, לרבות קבלת אישור רמ"י לעיסקה. התנאים שנקבעו למימוש האופציה התמלאו. בהתאם לכך, שילמה החברה לרמ"י סך של כ- 52,200 אלפי ש"ח בגין הזכויות בקרקע במהלך חודש יוני 2018. בחודש אפריל 2019 קיבלה החברה חוזה חכירה על שמה ברמ"י.

יד. בחודש נובמבר 2017 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות בקרקע לבניית 308 יח"ד בבנייה רוויה בקרית ביאליק, מתוכן 50% במסגרת "מחיר למשתכן" ו- 50% למכירה בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 7,546 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 65,532 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. התמורה טרם שולמה במלואה, זאת מכיוון שעל הקרקע רשומות הערות אזהרה לטובת מספר בנקים, ולפי תנאי המכרז על רמ"י לטפל במחיקתן. רמ"י אישרה לחברה ארכה לתשלום יתרת התמורה וזאת עד למחיקת הערות האזהרה. נכון למועד הדו"ח טרם נמחקו הערות האזהרה כאמור.

טו. בחודש פברואר 2018 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למגורים בשכונת נווה שרון בנתיבות לבניית 280 יח"ד, מתוכן 168 יח"ד במחיר למשתכן ו- 112 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 1,010 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 19,069 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה.

טז. בשלהי חודש אוקטובר 2018 הקימה החברה, יחד עם חברת גלים בע"מ, חברה בשם "דמרי גלים בע"מ" אשר פועלת בתחום תמ"א 38- הריסה ובנייה וכן פינוי ובינוי. החברה מחזיקה ב"דמרי גלים" בשיעור של 60%.

יז. בחודש נובמבר 2018 קיבלה החברה אישור מרמ"י על הקצאת קרקע בפטור ממכרז בתנאי מכרז שרמ"י פרסמה לקבלת הצעות לרכישתה ואשר לא יצא אל הפועל. הקרקע הינה לבניית 412 יח"ד בבנייה רוויה בקריית ביאליק, מתוכן 50% במסגרת "מחיר למשתכן" ו- 50% למכירה בשוק החופשי. על פי תנאי המכרז מחיר התמורה בגין הקרקע הינו 6,009 אלפי ש"ח והתמורה בגין הוצאות הפיתוח הינה 74,446 אלפי ש"ח. החברה טרם שילמה את התמורה והעיסקה טרם הושלמה.

יח. בחודש פברואר 2019 התקשרה החברה עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישת מרמ"י בפטור ממכרז עד 20% מחלק יחסי של האגודה בקרקע באשקלון שהשיבה לרמ"י, הכוללת זכויות למגורים ולתעסוקה. למיטב הערכת החברה חלקה של האגודה עתיד לכלול זכויות בהיקף של כ- 450 יח"ד, בתוספת זכויות לתעסוקה. הזכויות טרם הוקצו ע"י רמ"י ולפיכך אינן סופיות. התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות הינה סך של 6,800 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת מס רכישה שיחול על האגודה. החברה שילמה את מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י 1470.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

ט. בחודש מרץ 2019 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למגורים בשכונת דרך היין באשקלון לבניית 326 יח"ד, מתוכן 228 יח"ד במחיר למשתכן ו-98 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 5,172 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 38,654 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.

כ. ביום 8 לאפריל 2019 התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם לרכישת זכויות במגרש בשטח של כ-8 דונם במרינה אשקלון, בייעוד למלונאות ולמסחר, תמורת סך של 12,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.

כא. ביום 7 במאי 2019 זכתה הצעת החברה בהתמחרות לרכישת זכויות במגרש בגבעת שמואל לבניית 94 יח"ד. הצעת החברה היתה בסך של 87 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 13 ביוני 2019 ניתן אישור ביהמ"ש להתקשרות. נכון למועד הדו"ח שילמה החברה את מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.

כב. ביום 17 ביוני 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת 50% מהזכויות במגרש באשדוד בשטח של כ-5,500 מ"ר עם ייעוד מסחרי, בתמורה לסך של 6,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה בחודש יולי 2019 אך העיסקה טרם הושלמה, זאת לאור אי השלמת הטיפול בקבלת אישורי מיסים לעיסקה.

כג. ביום 29 ביולי 2019 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה את מינויים של מר מיקי בר חיים ומר גילי כהן כדח"צים חדשים בחברה החל מיום 18.08.2019, מועד סיום כהונתם של הדח"צים הקודמים בחברה, מר שמעון כהן ומר יצחק נחושתן, אשר סיימו תקופת כהונה שלישית ואחרונה.

כד. בחודש אוגוסט 2019 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למגורים בשכונת רמות יורם בנתיבות לבניית 351 יח"ד, מתוכן 105 יח"ד במחיר למשתכן ו-246 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 1,613 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 28,458 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין הקרקע והפיתוח והעיסקה הושלמה.

כה. ביום 18 בספטמבר 2019 חתמה החברה על שני הסכמים נפרדים, אחד עם כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל") והאחר עם הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הראל") להקצאת 3,565,433 ש"ח ע.ג. מניות החברה לאותם גופים, ואשר ביצועם היה כפוף לכך, בין היתר, כי הצעה שהגישה החברה במסגרת הסדר החוב של אפריקה-ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "הצעת החברה", "אפריקה ישראל", בהתאמה) ומחזיקי אגרות החוב שלה תתקבל ותושלם, באופן שאפריקה ישראל תהיה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (להלן: "הסכמי ההשקעה"). במסגרת הסכמי ההשקעה נכלל מנגנון לפיו במקרה של סיומם מבלי שהושלמו, החברה תקצה להראל וכלל כתיבי אופציה אשר יהיו ניתנים למימוש במשך 30 ימים ממועד סיום הסכמי ההשקעה, וזאת כנגד תשלום מחיר מימוש של 79 ש"ח למניה. הצעת החברה לא נתקבלה ע"י מחזיקי אגרות החוב של אפריקה ישראל. לפיכך, לאחר שנתקבלה הודעת מימוש אופציה מכלל והראל, חתמה עימם החברה ביום 31 באוקטובר 2019 על תוספת להסכמי ההשקעה, בה נקבע בין היתר, שככל שבמועד המאוחר למועד מימוש האופציות ישלימו הצדדים את הסכמי ההשקעה, יראו במניות אשר יוקצו כתוצאה ממימוש האופציה כחלק מהמניות אשר יש להקצותן על פי הסכמי ההשקעה, כך שבמועד השלמתם ירכשו כלל והראל את מניות החברה בניכוי המניות נשוא האופציות.

על פי התוספת להסכמי ההשקעה, הקצתה החברה, במסגרת הקצאה פרטית, 561,939 ש"ח ע.ג. מניות החברה לכלל ו-210,727 ש"ח ע.ג. מניות החברה להראל (להלן יחד: "מניות המימוש"), המהוות לאחר הקצאתן שלושה אחוזים (3%) וכאחוז ושמינית (1.126%), בהתאמה, מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. תמורת מניות המימוש שילמו כלל והראל לחברה ביום 14 בנובמבר 2019 סך כולל של 61,041 אלפי ש"ח. לאור השלמת ההנפקה הפרטית, חל גידול בהון המונפק והנפרע של החברה מ-17,935 אלפי ש"ח ע.ג. (בניכוי מניות רדומות) ל-18,708 אלפי ש"ח ע.ג.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

כו. ביום 18 בנובמבר 2019, במסגרת הליך התמחרות שנערך על ידי כונס נכסים שמונה על ידי בימ"ש השלום בתל אביב-יפו במסגרת תובענה לפירוק שיתוף (להלן: "ההתמחרות"), זכתה הצעת החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף"; וביחד עם החברה: "השותפים"), בחלקים שווים, במקרקעין המצויים בפינת הרחובות סלמה ושלבים בדרום תל אביב, בשטח כולל של כ-10 דונם לאחר הפקעות (כ-16 דונם חלקות מקור), אשר לפי תכנית כוללנית לתל אביב תא/5000 מסומנים כאזור מעורב למגורים ותעסוקה, לפי תמהיל של 80% למגורים ומסחר ו-20% לתעסוקה, וכן "מוקד תעסוקה חדש" בשטח של לפחות 20,000 מ"ר (להלן: "המקרקעין").

המחיר שנקבע בהתמחרות הינו בסך של 355 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). חלק החברה בתמורה 50%. היטלי השבחה בגין תא/5000 והתוכנית המפורטת שתוכן יחולו על השותפים. בין החברה לבין השותף נחתם הסכם המסדיר את יחסי השיתוף ביניהם. חלוקת המקרקעין בין השותפים תהיה בעין שווה בשווה או במושעא, בהתאם להחלטת הצדדים בהסכמה. ביום 31 בדצמבר 2019 ניתן אישור ביהמ"ש להסכם המכר ובכך התקיים התנאי המתלה לכניסתו לתוקף של הסכם המכר.

לאחר תקופת המאזן שילמה החברה מהונה העצמי כ-35% מחלקה בתמורה בסך של כ-62 מיליון ש"ח. יתרת חלקה בתמורה בסך של כ-115 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, צפוי להיות משולם עד לסוף חודש מרץ 2020.

החברה תקדם תכנון מפורט שמכוחו ניתן יהיה בעתיד להוציא היתרי בניה. לאור האמור, אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את היקף הזכויות הסופי והיקף ההשקעה שיידרש.

כז. בחודש דצמבר 2019 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד משולב למסחר ותעסוקה בשטח של כ-34,000 מ"ר וכן למגורים באופקים לבניית 850 יח"ד, מתוכן 255 יח"ד במחיר למשתכן ו-595 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. התמורה בגין הקרקע הינה בסך של 8,786 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וסך של כ-93,000 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. ביום 19 במרץ 2020 התקבל מכתב רמ"י לפיו הואיל והליך השבת המקרקעין אשר שווקו בהתאם להוראות חוק לקידום מתחמים מועדפים לדיוור (הוראת שעה)- תשע"ד, טרם הושלם, אזי התשלום בגין המקרקעין והפיתוח יידחה לפרק זמן של 90 יום לאחר הודעת הרשות בדבר הסרת המניעה.

כח. בחודש דצמבר 2019 קיבלה החברה החזר מקדמה בסך של כ-42 מיליון ש"ח ששילמה לבעל קרקע, במסגרת עסקת תמורות שביצעה בחדרה. החזר המקדמה בתוספת ריבית מסתכם לסך של כ-50 מיליון ש"ח. החזר המקדמה התבצע לאחר העמדת אשראי לבעל הקרקע מבנק, לו ערבה החברה בסך של עד 69 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 11ג- מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין.

כט. במהלך שנת 2019 מימשה החברה תיק ניירות הערך שהיה ברשותה בסך של כ-17,776 אלפי ש"ח.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 27 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי מניות	אלפי מניות
<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
<u>383,008</u>	<u>443,240</u>	<u>18,111</u>	<u>18,884</u>	<u>18,111</u>	<u>18,884</u>

מניות רגילות בנות
1 ש"ח ע.נ. שנפרעו
במלואן

ג. תנועה בהון מניות הנפרע במלואו

מספר מניות באלפים
<u>18,111</u>
<u>773</u>
<u>18,884</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2019
הנפקת מניות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

למידע נוסף בגין הנפקת מניות שבוצעה במהלך שנת 2019 ראה באור 26 כה'.

ד. מניות החברה המוחזקות על ידי החברה:

החברה מחזיקה ב- 175,922 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שלה כמניות באוצר שעלותן הסתכמה לסך של 5,250 אלפי ש"ח.

באור 28 - דיבידנדים

סך חלוקה (אלפי ש"ח)	דיבידנד למניה בש"ח	האם הצריך אישור בית משפט	דיבידנד במזומן/בעין	תאריך החלוקה	תאריך ההכרזה
15,000	0.84	לא	במזומן	03.09.2019	14.08.2019
35,000	1.95	לא	במזומן	16.04.2019	27.03.2019
15,000	0.84	לא	במזומן	12.12.2018	21.11.2018
20,000	1.12	לא	במזומן	02.05.2018	28.03.2018
20,000	1.12	לא	במזומן	28.09.2017	11.09.2017
15,000	0.84	לא	במזומן	27.04.2017	28.03.2017

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 29 - הכנסות מעבודות ארוכות מועד ומהשכרת נכסים

א. הכנסות ממכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
838,567	784,657	849,872	מכירת דירות
15,950	18,579	15,383	השכרת נכסים
28,607	48,702	67,935	הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים
21,248	31,487	36,385	אחרות
<u>904,372</u>	<u>883,425</u>	<u>969,575</u>	סה"כ

* ההכנסות בשנים 2019 ו-2018 הוכרו לפי IFRS15, בשונה משנת 2017 אז הוכרו לפי IAS18. ראה ביאור 2.

הקבוצה מכירה בהכנסות מדירות שנמכרו בישראל בשנים 2019 ו-2018, בסך של 843,845 אלפי ש"ח ו-780,798 אלפי ש"ח, בהתאמה, לאורך זמן.
הקבוצה מכירה בהכנסות מדירות שנמסרו ברומניה בשנים 2019 ו-2018, בסך של 6,027 אלפי ש"ח ו-3,859, בהתאמה, בנקודת זמן.

ב. הכנסות ממכירת קרקעות

ההכנסות ממכירת קרקעות בשנת 2019 הן בגין מכירת מגרשים בעיר אופקים בתמורה לסך של כ-1,893 אלפי ש"ח. עלות הנכסים בספרים מסתכמת לסך של כ-728 אלפי ש"ח.
ההכנסות ממכירת קרקעות בשנת 2018 הן בגין מכירת קרקע בנחלת בנימין (ראה באור 26יא') וכן בגין הפקעת קרקע ברומניה, כאשר בהתאם להודעה שנתקבלה מהרשויות הרומניות, הופקע שטח של כ-2,000 מ"ר שהיה בהחזקת חברה בת זרה. התמורה בגין ההפקעה אשר צפויה להתקבל הינה בסך של 1,256 אלפי ש"ח. עלות הקרקע שהופקעה בספרי החברה הבת הזרה הינה כ-550 אלפי ש"ח.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 30 - עלות ההכנסות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

א. עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה

644,211	571,524	644,215	בניה למגורים ואחרים
8,338	11,866	15,971	השכרת נכסים
28,720	40,024	52,178	הוצאות בגין חוזי הקמה
<u>681,269</u>	<u>623,414</u>	<u>712,364</u>	סה"כ

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

עלויות בגין חוזי הקמה

15,464	24,099	34,128	קבלני משנה
8,400	8,823	8,784	חומרי בנייה
2,324	3,343	2,335	הוצאות בגין הטבות עובד
334	542	834	פחת והפחתות
2,198	3,217	6,097	אחרות
<u>28,720</u>	<u>40,024</u>	<u>52,178</u>	

ב. עלות קרקעות שנמכרו

לפרטים בדבר עלות קרקעות שנמכרו בשנת 2019 בעיר אופקים ראה גם ביאור 29ב'.

לפרטים בדבר עלות קרקעות שנמכרו בשנת 2018 בנחלת בנימין ראה באור 26א'. עלות ההכנסות כוללת גם עלות נוספת שהתהוותה לחברה באותה שנה בגין קרקע שנמכרה בנתניה.

באור 31 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,970	4,235	5,853
10,655	11,783	12,086
-	7,985	3,564
843	973	1,076
26	-	25
15,494	24,976	22,604

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 32 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,665	16,211	16,356	הוצאות בגין הטבות עובד
4,499	4,500	4,750	דמי ניהול ונלוות לבעל שליטה
3,571	3,110	3,598	דמי שכירות ואחזקה
560	940	633	דואר וטלפון
1,617	1,250	1,035	אחזקת רכב
6,172	5,254	7,764	שירותים מקצועיים
2,219	2,141	1,898	כיבודים, מתנות ותרומות
3,602	3,960	4,362	פחת והפחתות
1,839	1,982	2,272	אחרות
40,744	39,348	42,668	

באור 33 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
398	155	61	א. רווחים אחרים
-	-	2,343	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
398	155	2,404	פיצוי בגין פרויקט ניסנית
(386)	(704)	-	ב. הפסדים אחרים
			הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
12	(549)	2,404	סה"כ הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 34 - הכנסות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4	50	95	א. הכנסות ריבית
268	119	82	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים
103	462	647	הכנסות ריבית בגין בטוחות סחירות
375	631	824	הכנסות ריבית אחרות
			סה"כ הכנסות ריבית
366	145	7,715	ב. אחרות
16	801	2,292	אחרות (*)
588	191	-	שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים שיועדו
970	1,137	10,007	בשווי הוגן דרך רווח והפסד
			הכנסות הפרשי שער
1,345	1,768	10,831	סה"כ הכנסות מימון

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 11ג'

באור 35 - הוצאות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,719	9,790	8,613	א. הוצאות ריבית
10,021	8,532	11,877	הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן ארוך
22,786	30,538	27,855	הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן קצר
41,526	48,860	48,345	הוצאות ריבית בגין אגרות חוב
(19,930)	(10,414)	(5,156)	סה"כ הוצאות ריבית
21,596	38,446	43,189	בניכוי - סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים
1,226	426	1,632	ב. אחרות
(64)	(2,320)	(1,210)	שערך הלוואות והפרשי שער
151	793	-	שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה
1,698	1,069	1,820	שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים שיועדו
3,011	(32)	2,242	כשווי הוגן דרך רווח והפסד
			אחרות
24,607	38,414	45,431	סה"כ הוצאות מימון
1.55%	2.96%	2.68%	שיעור ההיוון ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי הראויות להיוון

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - רווח למניה

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

רווח בסיסי ומדולל למניה

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה האם ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה		
<u>107,116</u>	<u>151,031</u>	<u>137,210</u>

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה		
<u>17,935</u>	<u>17,935</u>	<u>18,034</u>

מספר המניות ששימש לצורך חישוב רווח בסיס למניה אינו כולל כ-176 אלף מניות באוצר שהחברה רכשה במהלך שנת 2011.
 לחברה אין מכשירים מדללים ו/או מכשירים מדללים פוטנציאליים.

באור 37 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי חברות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב, הכולל את ההלוואות המתוארות בבאור 19, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב כמתואר בבאור 21 וההון הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בבאור 2.

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,780	4
129,344	120,835
209,287	232,710
<u>356,411</u>	<u>353,549</u>

נכסים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מזומן
 פקדונות, חייבים, לקוחות והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת :
 אגרות חוב
 הלוואות לתאגידים בנקאיים
 ספקים ואחרים

849,111	666,096
742,362	1,024,512
222,786	229,024
<u>1,814,259</u>	<u>1,919,632</u>

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכונים שוק (כוללים סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

ה. סיכון שוק

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ (ראה סעיף ו' להלן) ושינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ז' להלן). במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי בחשיפה לסיכונים שוק או בדרך בה הקבוצה מנהלת את או מודדת את הסיכון.

ו. סיכון מטבע

הקבוצה ביצעה מספר עסקאות הנקובות במטבע חוץ. כתוצאה מכך, חשופה הקבוצה לתנודות בשערי חליפין. בשנת הדיווח הנוכחית חל קיטון בהלוואות במטבע חוץ ולכן קטנה החשיפה של הקבוצה לסיכון מטבע. הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
10,876	8,764	9,055	8,856
2,024	3,763	3,889	6,383
16	12	-	15

יורו
מטבע רומני (RON)
מטבע צ'כי (CZK)

ניתוח רגישות של מטבע חוץ

הקבוצה חשופה בעיקר למטבע היורו. הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ. מספר חיובי בטבלה מציין עליה ברווח כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב- 10% ביחס למטבע היורו, או ירידה ברווח כאשר מטבע הש"ח נחלש ב- 10% ביחס למטבע הרלוונטי. השפעה של עליה ב- 10% במטבע הש"ח מול מטבע היורו לפני השפעת מס:

השפעת מטבע היורו		
ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,463	182	(9)

רווח או הפסד

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לוות בשיעורי ריבית משתנים וקבועים. החברה גייסה אג"ח בריבית קבועה ובכך הקטינה את החשיפה לשינויים בשיעור הריבית.

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
680,173	971,178	התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה
911,300	719,430	התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה

ניתוח רגישות שיעורי ריבית הפריים

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 0.5% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעור הריבית יגדל ב- 0.5% ושאר הפרמטרים ישאר קבועים, רווח הקבוצה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 יקטן ב- 4,812 אלפי ש"ח (2018: יקטן ב- 3,346 אלפי ש"ח), בהתעלם מהשפעת היוון עלויות אשראי לנכסים.

ח. חשיפה למדד תשומות הבניה

החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עלולה להשפיע על מחירי הבניה ועל גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את מרבית התקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

ט. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר					
2018			2019		
אלפי ש"ח					
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו
16,329	1,452		4		
325,687		12,944	338,291		15,254
342,016	1,452	12,944	338,295	-	15,254
1,757,784	43,559	12,916	1,866,151	40,941	12,539

נכסים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד מזומנים, פקדונות, חייבים והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

י. ניהול סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. הכנסות החברה מהקמת בניינים למכירה נובעות ממספר רב של רוכשי דירות, כאשר החזקה בדירות נמסרת לרוכשים רק לאחר גביית מלוא תמורתן. אי לכך, יתרות הלקוחות של החברה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי. בנוסף, לקבוצה ישנן הכנסות מביצוע עבודות איטום ובידוד. הכנסות אלה מהוות כ- 3% מסך הכנסות הקבוצה לשנת הדיווח. כמו כן, לחברה יתרות חייבים והלוואות שניתנו לגורמים חיצוניים במסגרת עסקאות משותפות. החברה הבטיחה את החזר היתרות באמצעות מנגנונים שונים, ביניהם קבלת עדיפות ראשונה במשיכת עודפים מהפרויקט המשותף.

יא. ניהול סיכון נזילות:

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותנים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ס"ה כ	מעל 5 שנים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-3 חודשים	עד חודש	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
		1-5 שנים			%	
אלפי ש"ח						
2019						
229,024	763	42,624	49,534	65,816	70,287	שאינן נושאות ריבית
					פריים + / 1%-0.4%	
971,178	-	584,367	220,423	15,416	150,972	מכשירים נושאי ריבית משתנה
					יורובור + 2.9%	
719,430	99,650	444,694	172,555	1,203	1,328	מכשירים נושאי ריבית קבועה
					4.15% - 2.7%	
<u>1,919,632</u>	<u>100,413</u>	<u>1,071,685</u>	<u>442,512</u>	<u>82,435</u>	<u>222,587</u>	
2018						
222,786	609	50,323	38,160	59,514	74,180	שאינן נושאות ריבית
					פריים + / 1.45%-0.4%	
680,173	32,000	373,417	204,756	-	70,000	מכשירים נושאי ריבית משתנה
					יורובור + 2.9%	
911,300	189,564	529,166	190,488	1,203	879	מכשירים נושאי ריבית קבועה
					6.85% - 2.7%	
<u>1,814,259</u>	<u>222,173</u>	<u>952,906</u>	<u>433,404</u>	<u>60,717</u>	<u>145,059</u>	

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים

לקבוצה קיימים מספר מקורות עיקריים המיועדים לפירעון התחייבויותיה הפיננסיות. המקורות כוללים: מזומנים ושווי מזומנים, השקעות בניירות ערך סחירים ומסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של 693 מיליון ש"ח.

יב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

- (1) לחברה נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר נמדדים לפי שווי הוגן. השווי ההוגן של נכסים פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים-רמה 1.
- (2) פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לערכם הפנקסני:

שווי הוגן (*)		ערך פנקסני		התחייבויות פיננסיות
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,826	-	49,141	-	אגרות חוב (סדרה ד')
228,120	138,665	226,738	137,420	אגרות חוב (סדרה ה')
184,771	141,501	180,558	135,400	אגרות חוב (סדרה ו')
216,630	235,357	222,435	222,755	אגרות חוב (סדרה ז')
170,571	189,901	170,239	170,521	אגרות חוב (סדרה ח')
849,918	705,424	849,111	666,096	

(*) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

לפרטים בדבר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, ראה באור 15.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 38 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

מגזר א' - בנייה למגורים בישראל:
רכישת קרקעות בישראל ובייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו.

מגזר ב' - בנייה למגורים בחו"ל:
רכישת קרקעות בחו"ל ובייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו.

מגזר ג' - נכסים מניבים בישראל:
ייזום, הקמה, מכירה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, תעשייה ומסחר בישראל.

כמו כן, מגזרי פעילויות אחרים כוללים את פעילות החברה בביצוע עבודות הקמה, ואת פעילות חברות הבנות העוסקות בעבודות איטום ובנכסים מניבים בחו"ל.
לצורך בקרת ביצועי המגזרים והקצאת המשאבים ביניהם, עוקב מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה אחר הנכסים המוחשיים והפיננסיים של כל מגזר. כל הנכסים מוקצים למגזרים השונים למעט השקעה בחברות כלולות, נכסים פיננסיים אחרים ונכסי מסים נדחים.

במסגרת מגזר בנייה למגורים בישראל קובצו נתוני כל המגזרים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים בישראל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר זה.

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים, ומסביבה כלכלית דומה. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם יזמיים בישראל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק דומים.
- מהות הסביבה המפקחת - כל הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון וכן להוראות חוק רלוונטיים בתחום הבניה בישראל.

במסגרת מגזר בנייה למגורים בחו"ל קובצו נתוני כל המגזרים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים בחו"ל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר זה.

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בחו"ל ובסביבה כלכלית דומה. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם יזמיים בחו"ל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק דומים.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

במסגרת מגזר נכסים מניבים בישראל קובצו נתוני המגזרים המפיקים הכנסותיהם מנכסים מניבים בישראל, כלומר נכסים המוחזקים לשם עליית ערך הונית וקבלת הכנסות שכירות. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר זה.

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הנכסים - כלל הנכסים במסגרת המגזרים הינם נכסי נדל"ן המוחזקים על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות ועליית ערך הונית.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הנכסים במסגרת המגזר כרוכים בתהליכים דומים.
- סוג הלקוחות - כלל הנכסים מושכרים לקבוצת לקוחות דומה, אשר כוללת לקוחות עסקיים השוכרים נכסים.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזר נכסים מניבים הינו בהתאם ל-IFRS 8.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2019 (אלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
971,468	104,320	15,383	6,027	845,738	הכנסות
					הכנסות מגזר
70,110	2,982	12,470	1,935	52,723	עלויות קבועות
708,654	76,281	8,692	4,581	619,100	עלויות משתנות
778,764	79,263	21,162	6,516	671,823	סה"כ העלויות
					תוצאות
192,704	25,057	(5,779)	(489)	173,915	תוצאות מגזר
22,294		22,294			רווח (נטו) מנדל"ן להשקעה
2,404				2,404	הכנסות אחרות
10,831					הכנסות מימון
(45,431)					הוצאות מימון
					חלק בהפסדי השקעות
					המטופלות לפי שיטת
(2)					השווי המאזני
(44,300)					מסים על הכנסה
138,500					רווח נטו
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
3,153,909	56,001	572,970	160,565	2,364,373	נכסים
139,448					נכסי המגזר
3,293,357					נכסים שלא הוקצו למגזרים
					סה"כ נכסים במאוחד
					התחייבויות
1,257,719	10,585	199,157	15,970	1,032,007	התחייבויות המגזר
797,263					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
2,054,982					סה"כ התחייבויות במאוחד
					מידע אחר
15,586	369	7,763	31	7,423	פחת והפחתות
90,682	6,798	77,973	215	5,696	השקעות הוניות
7,442	-	7,442	-	-	ירידת ערך נכסים שהוכרה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2018 (אלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחול"ל	בנייה למגורים בישראל	
<u>1,027,967</u>	<u>77,267</u>	<u>18,579</u>	<u>5,000</u>	<u>927,121</u>	הכנסות
					הכנסות מגזר
67,768	2,755	8,006	1,694	55,313	עלויות קבועות
711,622	60,812	5,665	3,657	641,488	עלויות משתנות
779,390	63,567	13,671	5,351	696,801	סה"כ העלויות
					תוצאות
<u>248,577</u>	<u>13,700</u>	<u>4,908</u>	<u>(351)</u>	<u>230,320</u>	תוצאות מגזר
(16,065)		(16,065)			הפסד מנדל"ן להשקעה
(549)	-			(549)	הוצאות אחרות
1,768					הכנסות מימון
(38,414)					הוצאות מימון
					חלק בהפסדי השקעות
					המטופלות לפי שיטת
					השווי המאזני
(14)					מסים על הכנסה
(42,793)					רווח נטו
<u>152,510</u>					
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחול"ל	בנייה למגורים בישראל	
3,060,326	37,401	576,693	159,568	2,286,664	נכסים
					נכסי המגזר
149,517					נכסים שלא הוקצו
<u>3,209,843</u>					למגזרים
					סה"כ נכסים במאוחד
					התחייבויות
1,119,004	10,622	195,603	15,151	897,628	התחייבויות המגזר
					התחייבויות שלא הוקצו
985,611					למגזרים
<u>2,104,615</u>					סה"כ התחייבויות במאוחד
					מידע אחר
13,935	249	6,488	15	7,183	פחת והפחתות
<u>162,165</u>	109	151,680	6	10,370	השקעות הוניות
<u>16,065</u>	-	16,065	-	-	ירידת ערך נכסים שהוכרה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2017 (אלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחול"ל	בנייה למגורים בישראל	
					הכנסות
904,372	48,690	15,950	2,980	836,752	הכנסות מגזר
59,847	2,671	7,347	2,304	47,525	עלויות קבועות
679,175	43,299	1,973	3,836	630,067	עלויות משתנות
739,022	45,970	9,320	6,140	677,592	סה"כ העלויות
					תוצאות
165,350	2,720	6,630	(3,160)	159,160	תוצאות מגזר
3,730		3,730			רווח ממכירת נדל"ן להשקעה
(1,886)					הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
12	(302)			314	הכנסות אחרות
1,345					הכנסות מימון
(24,607)					הוצאות מימון
(1,357)					חלק בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(34,684)					מסים על הכנסה
107,903					רווח נטו
					נכסים
3,277,093	38,160	443,878	150,756	2,644,299	נכסי המגזר
100,428					נכסים שלא הוקצו למגזרים
3,377,521					סה"כ נכסים במאוחד
					התחייבויות
1,757,594	7,981	203,897	48,092	1,497,624	התחייבויות המגזר
780,911					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
2,538,505					סה"כ התחייבויות במאוחד
					מידע אחר
14,079	346	6,820	16	6,897	פחת והפחתות
70,244	273	58,583	-	11,388	השקעות הוניות
10,744	1,886	7,343	1,243	272	ירידת ערך נכסים שהוכרה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות שניתנו לבעלי עניין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,571	3,630	3,295	שכר ונלוות לבעלי עניין וצדדים קשורים המועסקים בחברה
9	9	7	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
			דמי ניהול ועמלות ששולמו בפועל לבעלי עניין המועסקים בחברה
4,649	4,650	4,650	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
1	1	1	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
626	619	707	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
4	4	4	

ב. הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,006	4,010	4,327	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה
4	4	4	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

אחד מאנשי המפתח הניהוליים סיים את העסקתו בחברה בחודש אוקטובר 2019.

ג. התחייבויות לבעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,704	2,034	1,420	מקדמות ששולמו בגין רכישת דירות מהחברה

חלק מהמקדמות המופיעות לעיל הוכרו כהכנסה במהלך השנה בעקבות מסירת הדירות.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

במסגרת ההתחייבויות השוטפות -

<u>3,825</u>	<u>3,826</u>	<u>זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה</u>
--------------	--------------	--------------------------------------

במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות -

<u>3,770</u>	<u>4,130</u>	<u>זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה</u>
--------------	--------------	--------------------------------------

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

<u>2,496</u>	<u>1,576</u>	<u>4,629</u>	הכנסות ממכירת דירות
--------------	--------------	--------------	----------------------------

<u>4,649</u>	<u>4,650</u>	<u>4,650</u>	הוצאות דמי ניהול ונלוות
--------------	--------------	--------------	--------------------------------

ו. התקשרויות עם בעלי עניין:

ביום 13 באפריל 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ לראשונה קווים מנחים וכללים לשם סיווגה של עסקה כעסקה זניחה הן בקשר עם עסקאות עם בעלי עניין המפורטות בדוחות הכספיים והן בקשר עם עסקאות בעלי שליטה. קווים מנחים וכללים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, לגיוון בפעילויות החברה, לאופי העסקאות המתבצעות על-ידה ולמידת השפעתן המצטברת על פעילות החברה ותוצאותיה. ביום 28 במרץ 2017 עדכן הדירקטוריון את הנוהל וביום 29 במרץ 2020 אשרר את הנוהל וקבע כי עסקה תיחשב זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

- א. היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות).
- ב. סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מסך ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפרסמה.
- ג. העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.
- ד. בעסקאות רב-שנתיות (הסכם לתקופה של מספר שנים) תיבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי (היינו: האם הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עולה על הסכום המצוין לעיל).
- ה. בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, להבדיל מהיקף הכיסוי הביטוחי הניתן.
- ו. כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.
- ז. עסקאות מאותו סוג ועם אותו צד תיבחנה על-ידי החברה באופן מצטבר במהלך כל שנה קלנדרית, ותדווחנה בדוח התקופתי של החברה. על אף האמור, במידה שעסקה בודדת תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.
- ח. במקרים שבהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים שלעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחות העסקה על בסיס תכלית תקנות הדיווח, הכללים והקווים המנחים שלעיל.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה/בעלי עניין או עסקאות שלבעל השליטה/בעלי עניין יש עניין אישי באישורן, אשר החברה היתה צד להן עד תום תקופת הדו"ח ו/או שהינן בתוקף במועד הדו"ח.

(1) החברה מקבלת שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי מחברת מגנטון בע"מ, חברה בשליטה מלאה של בעל השליטה, זאת מכוח אישורי אסיפות בעלי מניות של החברה מעת לעת. ביום 3 באפריל 2017 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה הארכת התקשרות ותיקון ההתקשרות עם חברת מגנטון הנ"ל לשלוש שנים בתוקף מיום 1 בינואר 2017 ועד ליום 31 בדצמבר 2019. להלן עיקרי הסכם הניהול האחרון, לרבות שינויים לעומת הסכם הניהול שהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2016 כדלקמן:

א. דמי הניהול החודשיים להם זכאית מגנטון בע"מ בגין מתן שירותי הניהול הינם על סך של 250,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2016. ירידות לעומת מדד הבסיס לא נלקחות בחשבון.

ב. המענק השנתי למגנטון בע"מ יהיה בשיעור של 10% מתוך סכום ההפרש שבין סכום הרווח השנתי של החברה לפני מס ולפני מענקים למנכ"ל ולנושאי המשרה כפופי מנכ"ל, בנטרול שערוכי נדל"ן נטו ממס (כלפי מעלה), שהוכר בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה (להלן: "**הרווח השנתי**") לבין הסך של 50 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2016) (להלן: "**הרווח המינימאלי**") (בתוספת מע"מ), ובלבד שבמידה ובשנה מסוימת הציגה החברה רווח שנתי בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כאשר בשנה או בשנים שקדמו לה הציגה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח הנמוך מהרווח המינימאלי או הפסד, יקוזז סכום ההפרשים בין הרווח או ההפסד בפועל לבין הרווח המינימאלי שיהיה בכל שנה כאמור, מסך הרווח של החברה לצורך חישוב המענק השנתי. מובהר כי במידה שבשנה מסוימת משולם מענק ולאחריה יהיה הפסד או רווח הנמוך מהרווח המינימאלי, לא תהא התחשבות מחדש ולא יהיה החזר של המענק.

ג. כמו כן, אם הציגה החברה בשנה מסוימת בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח שנתי (לפני מס) העולה על 65 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2016) (להלן: "**הרווח המקסימאלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימאלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימאלי באותה שנה. מובהר כי במידה שבשנה מסוימת משולם מענק ולאחריה יהיה הפסד או רווח הנמוך מהרווח המינימאלי, לא תהא התחשבות מחדש ולא יהיה החזר של המענק.

ד. המענק השנתי לא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2016 (ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון).

ה. סכומים העולים על הרווח המקסימאלי (כהגדרתו לעיל), אשר לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב המענקים בגין השנים 2017 עד 2019, יילקחו בחשבון כ"רווחים" לצורך חישוב המענקים בשנים שלאחר מכן (כפי שיקבעו בתכנית התגמול שתתייחס לאותם שנים), והכל בכפוף לאישורים הנדרשים על-פי כל דין (להלן: "**מנגנון הסכומים העודפים**").

ו. החל ממועד אימוץ תקן IFRS 15 (להלן: "**מועד היישום של התקן**") ועד לתום שנת הכספים שבה תימסרנה כל הדירות המצויות בבניה על-ידי החברה, אשר נמכרו וטרם נמסרו במועד היישום של התקן (להלן בהתאמה: "**הדירות בבניה**" ו-"**תקופת הבניה**"), יחושב המענק השנתי לו זכאית מגנטון בע"מ, בהתבסס על רווחי החברה, כאשר בכל שנת כספים במהלך תקופת הבניה (להלן: "**שנת הכספים הנבחנת**") יתווסף לרווחי החברה הרווח הנוסף. לעניין זה "**הרווח הנוסף**" משמע – ההשפעה המצטברת על יתרת העודפים (בנטרול השפעת המסים על ההכנסה) בגין כל אחד מהפרויקטים של החברה הכולל דירות בבניה, כשהיא מוכפלת בשיעור הדירות בבניה שנמסרו במהלך שנת הכספים הנבחנת מתוך סך כל הדירות בבניה בגין כל פרויקט (להלן: "**סעיף התאמה בגין מדיניות חשבונאית**").

ז. החברה מעמידה לרשות יגאל רכב מקבוצת שווי 7 (כהגדרתה בעבר), ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. הרכב מוחלף כל שלוש שנים ממועד רכישתו לרכב חדש, שמחירו לא יעלה ביותר מ-10% מהמחיר במועד ההחלפה של רכב חדש מסוג הרכב, שהחברה העמידה לרשות יגאל, זאת במידה ויגאל בחר להחליף את הרכב. יגאל זכאי להשתמש ברכב גם לצרכיו הפרטיים.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ביום 18 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות תיקון והארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול עם חברות מגנטון בע"מ ובירי בראשי בע"מ, חברות בשליטה מלאה של מר יגאל דמרי, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 בשינויים לעומת הסכם הניהול הקודם כדלקמן:

(א) דמי הניהול החודשיים בגין מתן שירותי הניהול הינם על סך של 250,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2016. ירידות לעומת מדד הבסיס לא נלקחות בחשבון.

(ב) מנגנון המענק השנתי ימשיך לחול בשינויים כדלקמן:

- (1) שיעור המענק השנתי יקטן מ- 10% ל- 2%.
- (2) סעיף התאמה בגין מדיניות חשבונאית יבוטל.
- (3) ישונה הסכום בהגדרת "הרווח המינימאלי" לסך של 80 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019.
- (4) ישונה הסכום בהגדרת "הרווח המקסימאלי" לסך של 180 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019.
- (5) יבוטל מנגנון הסכומים העודפים.
- (6) המענק השנתי למנכ"ל לא יעלה על סך של 2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2019 (ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון).

(2) החברה השכירה לאחיו של בעל השליטה שתי חנויות במרכז מסחרי בנתיבות בתמורה לקבלת דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 1,200\$ כולל מע"מ. מאחר והשוכר לא שילם במשך תקופה ארוכה את דמי השכירות, הגישה החברה נגדו תביעה לפינוי המושכר. בשנת 2012 פונו החנויות, על פי צו בית משפט. בשנת 2014 הגישה החברה תביעה לגביית יתרת חוב דמי השכירות ופיצוי בגין אי החזרת המושכר לקדמותו. ביום 29 בספטמבר 2016 ניתן פסק דין לפיו חויב השוכר לשלם לחברה סך של 80,000 ש"ח. הואיל וסך זה טרם שולם, נשלח מכתב דרישה לתשלום.

(3) מר חזי דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה במשרה מלאה, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 29 בנובמבר 2018. לפי החלטת אסיפת בעלי המניות תוקן הסכם ההעסקה וחודש לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2018. על פי ההסכם משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ- 46 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2018. חזי זכאי לשימוש ברכב חברה בשווי של עד 400 אש"ח. במידה ויבחר בכך יהיה זכאי לקבל מהחברה, במקום זכות השימוש ברכב, החזר בגין הוצאות רכב בסך של 9,540 ש"ח לחודש. כמו כן, חזי זכאי למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. רווח שנתי הנמוך מ- 50 מיליון ש"ח לא יזכה את חזי בגין עמידה ביעד זה. רווח לפני מס בגובה של 100 מיליון ש"ח יזכה את חזי ב- 100% בגין עמידה ביעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 50 ל- 100 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 100 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "הרווח המקסימלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק, שהינה 322 אש"ח.

(4) מר אופיר דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד מנהל מחלקת שינויי דיירים בהיקף משרה מלא. אישור העסקתו ניתן ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 29 בנובמבר 2018. עוד אישרה אסיפת בעלי המניות באותו מועד מתן מענק בסך של 50 אלפי ש"ח לאופיר. על פי החלטת האסיפה, תוקן הסכם ההעסקה וחודש לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2018. על פי ההסכם משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ- 19 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2018. אופיר זכאי לשימוש ברכב בשווי של עד 200 אש"ח. במידה ויבחר בכך יהיה זכאי לקבל מהחברה, במקום זכות השימוש ברכב, החזר בגין הוצאות רכב בסך של 6,830 ש"ח לחודש. מלבד האמור לעיל, אין שינויים מהותיים ביחס לתנאי הסכם ההעסקה הקודם.

(5) מר חזקיה דמרי (להלן: "חזקיה"), אביו של יגאל דמרי, מועסק בחברה, בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 29 בינואר 2017, בתפקיד יועץ בהיקף משרה של 140 שעות בחודש,

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לתקופה של 3 שנים החל מיום 19 במרץ 2017. שכרו החודשי (ברוטו) של חזקיה עומד על סך של 31 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2014. הפרשי ההצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. חזקיה היה זכאי לקבלת רכב מקבוצת שווי 7 (כהגדרתה בעבר) ולקרן השתלמות.

ביום 18 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הארכת הסכם ההעסקה של חזקיה לתקופה של שנה אחת נוספת, שתחילתה ביום 19 במרץ 2020 ובסיומה יפרוש חזקיה מהעסקתו בחברה. בתקופת ההעסקה חזקיה לא יהיה זכאי לקבל רכב מהחברה. עוד אישרה האסיפה מתן מענק פרישה בסך של 186 אלפי ש"ח.

(6) גב' איריס דמרי, אשתו של מר יגאל דמרי, מועסקת על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלא, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 29 בינואר 2017 לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2017. שכרה החודשי (ברוטו) היה בסך של 40,000 ש"ח, צמוד למדד נובמבר 2013. הפרשי ההצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. בנוסף, איריס היתה זכאית למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. רווח שנתי הנמוך מ-50 מיליון ש"ח לא יזכה את איריס בגין עמידה ביעד זה. רווח לפני מס בגובה של 100 מיליון ש"ח יזכה את איריס ב-100% עמידה בגין ביעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 50 ל-100 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 100 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "**הרווח המקסימלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק. תקרת המענק הינה 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק).

ביום 18 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות תיקון והארכת התקשרות החברה בהסכם ההעסקה עם גב' איריס דמרי, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 בשינויים לעומת הסכם ההעסקה הקודם כדלקמן:

- א. עדכון שכרה החודשי (ברוטו) של איריס, כך שיעמוד על סך של 44,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019. ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון. הפרשי הצמדה יחושבו וישולמו אחת לשנה.
- ב. מנגנון המענק השנתי המתואר לעיל ימשיך לחול, אך יחולו בו השינויים הבאים:
 - (1) רווח שנתי הנמוך מ-80 מיליון ש"ח לא יזכה את איריס בגין עמידה ביעד זה. רווח לפני מס בגובה של 180 מיליון ש"ח יזכה את איריס ב-100% עמידה בגין ביעד זה.
 - (2) בטווח רווח שנתי שבין 80 ל-180 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי
 - (3) כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 180 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "**הרווח המקסימלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה.
 - (4) גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק.
 - (5) תקרת המענק הינה 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק).
 - (6) סעיף התאמה בגין מדיניות חשבונאית יבוטל.

(7) מר מאיר דמרי, אחיו של בעל השליטה, הועסק ע"י החברה בתפקיד אחראי תקשורת סלולרית, בקרה וייעול לוגיסטי, זאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 29 בינואר 2017. האסיפה הכללית של החברה אישרה באותו מועד הארכת הסכם ההעסקה של מאיר דמרי לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2017 וכן תיקונו באופן שהשכר החודשי ברוטו יועלה מסך של 18,000 ש"ח עד לסך של 18,900 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2016. הפרשי ההצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. עוד אישרה האסיפה מתן מענק בסך של 35,000 ש"ח בגין פעילותו של מאיר בשנים 2016, 2017 ו-2018. בשלהי חודש פברואר 2019 הסתיימה העסקתו של מר מאיר דמרי בחברה.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- (8) גב' גאולה נגר, אחותו של בעל השליטה, מועסקת בחברה החל משנת 1996 בתפקידי מזכירות. ביום 27 במאי 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25 במאי 2017, הארכת תוקפו של הסכם העסקתה ל- 3 שנים נוספות החל מיום 1 ביולי 2017 (בהיקף העסקה של 80% משרה). על פי תנאי העסקתה הינה זכאית לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 5,000 ש"ח.
- (9) מר יהושע נגר, גיסו של בעל השליטה, מועסק בחברה החל משנת 2000 בתפקיד נציג שיווק. ביום 27 במאי 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25 במאי 2017, הארכת תוקפו של הסכם העסקתו ל- 3 שנים נוספות החל מיום 1 ביולי 2017. על פי תנאי העסקתו הינו זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 5,000 ש"ח.
- (10) ביום 29 בינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם אחיו של בעל השליטה, נסים דמרי (להלן: "נסים") בהסכם העסקה, לפיו יועסק נסים בתפקיד מנהל עבודה בחברה במשרה מלאה. תקופת העסקתו של נסים על פי ההסכם נקבעה ל- 3 שנים עד ליום 31 בדצמבר 2019. שכרו החודשי (ברוטו) של נסים עומד על סך של עד 16,800 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2016. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה (להלן בסעיף זה: "ההסכם ההעסקה הקודם"). ביום 26 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת הסכם ההעסקה של נסים דמרי לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 וכן תיקונו באופן שגובה השכר החודשי לא ישתנה, אך יוצמד למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2019. יתר תנאי העסקתו של נסים דומים לתנאי הסכם ההעסקה הקודם.
- (11) בחודש אוקטובר 2015 התקשרה החברה בהסכם לרכישת שטח של כ- 573 מ"ר בבנין משרדים שעתידי להיבנות באזור רמת גן בתמורה לסך של כ- 8,300 אלפי ש"ח. לאור העובדה שגם בעל השליטה, שהינו גם נושא משרה בחברה, רכש באופן פרטי באותו מועד שטח בבנין עבור עצמו, נבחנה העיסקה ע"י ועדת הביקורת של החברה, אשר לאחר בחינה סיווגה אותה כעיסקה שאינה חריגה. העיסקה אושרה גם ע"י דירקטוריון החברה, בין היתר, הואיל והשטח הנרכש יכול לשמש כמשרדים לשימוש עבור החברה באזור המרכז. החברה משלמת את התמורה בהתאם להתקדמות הבניה.
- (12) ביום 1 בנובמבר 2015 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה התקשרות מחדש עם גב' שרין דמרי, שהינה בתו של בעל השליטה, בהסכם העסקה במשרה מלאה בתפקיד אחראית מחלקת התחדשות עירונית בחברה. ההתקשרות היתה לתקופה של 3 שנים, קרי עד ליום 31 באוקטובר 2018. שכרה החודשי ברוטו נקבע לסך של 16,000 ש"ח, צמוד למדד בגין חודש יולי 2015, זאת לתקופה של 18 חודשים. לאחר מכן יועלה שכרה החודשי ברוטו לסך של 17,000 ש"ח, צמוד כאמור לעיל. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. בחודש דצמבר 2016 יצאה גב' שרין דמרי לחל"ת. במהלך שנת 2018 הסתיימה העסקתה בחברה.
- (13) הדירקטורים בחברה, למעט בעל השליטה המכהן כדירקטור, זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים או המירביים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
- (14) בימים 25 ו- 27 במאי 2017, 29 ו- 31 במאי 2018 ובימים 13 ו- 14 באוגוסט 2019 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון את חידוש פוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בהתאם לכך, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, זאת במסגרת תפקידם כנושאי משרה בחברה, לתקופה של שנה החלה מיום 5.6.2017 ועד ליום 4.6.2018 וכן מיום 5.6.2018 ועד 4.6.2019 (כולל) (הפוליסה הוארכה עד ליום 31.07.2019). הפוליסה האמורה מכסה כל חבות שתוטל על נושאי המשרה עקב מעשה שלא כדין שעשו (כהגדרת הפוליסה) ובכלל זה כיסוי הוצאות משפטיות בגין תביעות שהוגשו נגדם, והנה בגבולות אחריות של עד סך של \$15,000,000 למקרה ולתקופה ביחד ולחוד עבור כל נושאי המשרה.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

סכום ההשתתפות העצמית בפוליסה נקבע לסך של \$10,000 לחברה בכל העולם למעט בארה"ב וקנדה ו-\$35,000 בגין כיסוי לחברה בקשר עם תביעות בדיני ני"ע בישראל בלבד. הפרמיה ששולמה בגין הפוליסה הנה בסך של כ-\$15,000 לשנה. הפוליסה לשנת 2019 הופקה לתקופה שמיום 01.08.2019 ועד ליום 31.07.2020. הינה בגבולות אחריות של עד לסך של \$25,000,000 למקרה ולתקופה, סכום ההשתתפות העצמית בגינה הועלה לסך של \$15,000 והפרמיה ששולמה בגינה הינה בסך של \$40,000 לשנה.

(15) החברה רשאית להעניק כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה (שאינם מקרב בעלי השליטה וקרוביהם) המכהנים או מועסקים ושיכחנו או יועסקו מעת לעת בחברה. כמו כן, החברה רשאית להעניק כתבי שיפוי לה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, זאת בהתאם לאישורי האסיפה הכללית מיום 19.3.2014 ומיום 3.4.2017 ומיום 18.03.2020. נוסח כתב השיפוי כולל, בין השאר, התחייבות מראש לשיפוי בגין תשלום לנפגע הפרה או בשל הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלית ורשימה מעודכנת של אירועים אשר לדעת דירקטוריון החברה הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, המפורטים בתוספת לכתב השיפוי.

על פי כתב השיפוי ובהתאם לתקנון החברה, סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל.

(16) על פי מדיניות התגמול של החברה, נושאי המשרה עשויים להיות זכאים לפטור מאחריותם בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, זאת בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה. ביום 18.03.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מתן פטור לבעל השליטה ולאשתו, המכהנים כנושאי משרה בחברה, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בה יש בה עניין אישי או הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

(17) בחודש אוגוסט 2017 דנה ועדת הביקורת בהתקשרות החברה עם אחיין של בעל השליטה בהסכם לביצוע עבודות גינון ועיצוב חיצוני במשרדי המכירות של החברה והמשרד הראשי. ועדת הביקורת קבעה כי בהיקפה דאז ההתקשרות אינה עיסקה חריגה והינה אף זניחה. עוד קבעה ועדת הביקורת אמות מידה לסיווג המשך ההתקשרות כעיסקה שאינה חריגה. ועדת הביקורת אישרה מחדש את החלטתה זו ביום 6 במאי 2018. היקף העסקאות בשנת 2018 עמד על כ- 1,859 אש"ח ובשנת 2019 על כ- 2,859 אש"ח.

(18) בחודש נובמבר 2017 התקשר בעל השליטה עם החברה בהסכם לרכישת דירת 5 חדרים בשטח של כ- 135 מ"ר, מחסן בשטח של כ- 10 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 19 מ"ר ושתי חניות בבנין 1 בפרויקט "ספיריט" בנתניה בתמורה לסך של 2,945,000 ש"ח, זאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 3 במאי 2017.

(19) בתחילת חודש מרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעל השליטה למכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית בגבעתיים, בו חלק החברה הינו 50%, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן:

דירת 5 חדרים בשטח של כ- 132 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 14 מ"ר, מחסן ושתי חניות. הדירה בקומה 10 בבנין מספר 3 בפרויקט והתמורה בגינה נקבעה לסך של 3,725 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בחודש מאי 2018.

(20) ביום 8 באוקטובר 2018 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון התקשרות החברה עם מר שלמה חורי, נושא משרה בחברה, בעסקה חריגה למכירת דירת 4 חדרים בקומה 8 בבנין מספר 2 בפרויקט "נוף הפארק" בנתיבות בשטח של כ- 105 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר וחניה. התמורה בגין העיסקה נקבעה לסך של 991 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בשלהי חודש נובמבר 2018.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(21) ביום 25 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום לפיו העיסקה אינה חריגה, העסקת קרובה של נושאת משרה בחברה בתפקיד שיווקי בחברה בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 80%. ההעסקה הינה בתנאים שאינם חורגים מהמקובל.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 40 - שעבודים ובטחונות

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<u>742,362</u>	<u>1,024,512</u>	התחייבויות מובטחות של הקבוצה -	
		הלוואות מבנקים	
		הנכס המשועבד	
סוג השעבוד	ערך פנקסי של הנכס המשועבד		
לנכס	אלפי ש"ח		
		נכסים שוטפים	
		מלאי בניינים בהקמה	
שוטף וקבוע	974,785	נכסים המוחזקים למכירה	
שוטף וקבוע	9,531		
		נכסים לא שוטפים	
		מקרקעין	
שוטף וקבוע	879,123	נדל"ן להשקעה	
שוטף וקבוע	487,991	נדל"ן להשקעה בהקמה	
שוטף וקבוע	16,663		

באור 41 - סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות של הקבוצה :

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
5,683	33,555	חייבים ויתרות חובה	
704,946	606,132	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	
		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות	
50,506	40,846	של הלוואות לזמן ארוך	
11,567	12,421	הפרשה לאחריות ורישום	
4,814	1,035	ספקים ונותני שירותים אחרים	
19,346	12,172	זכאים ויתרות זכות	
7,062	1,000	מקדמות מלקוחות	
23,216	5,703	התחייבות למתן שירותי בנייה	

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - ערבויות

1. החברה ערבה כלפי לקוחותיה רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 סך ערבויות חוק המכר מסתכמות לכ- 1,401 מיליון ש"ח. הסכום המשוער הוא 1,426 מיליון ש"ח.
2. החברה ערבה לקיום התחייבויותיה של חברת בריק נורני בע"מ כלפי ספקיה בסכום של 0.8 מיליון ש"ח.

באור 43 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. בתחילת ינואר 2020 החלה לפעול חברת ניהול למתחם הסינמה סיטי בבאר שבע, אשר מוחזקת ע"י החברה יחד עם שותף. החברה מחזיקה בחברת הניהול בשיעור של 80% ואילו השותף מחזיק בה בשיעור של 20%.
- ב. ביום 7 בינואר 2020 זכתה הצעת החברה בהתמחרות לרכישת זכויות במגרש בגבעת שמואל לבניית 74 יח"ד. הצעת החברה היתה בסך של 72,150 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 9 בפברואר 2020 ניתן אישור ביהמ"ש להסכם המכר. נכון למועד חתימת הדו"ח שילמה החברה סך של 21,645 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ על חשבון התמורה וכן צפויה לשלם את יתרת התמורה בסך של 50,505 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ עד ליום 9 באוגוסט 2020.
- ג. בשלהי חודש ינואר 2020 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע ביעוד למלונאות ומסחר בבת ים. תמורת העסקה הינה בסך של 21,001 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 736 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. נכון למועד חתימת הדו"ח, החברה טרם שילמה את מלוא התמורה.
- ד. ביום 12 בינואר 2020 מונתה גב' תמר סלמניק כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. המינוי אושר גם ע"י אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 26 בפברואר 2020.
- ה. ביום 19 בפברואר 2020 הודיעה החברה, במסגרת דיווח על בחינת אפשרות לגיוס אג"ח, כי הינה מנהלת מו"מ לרכישת חברה יזמית בתחום הנדל"ן בישראל בהיקף עסקה שעשוי לנוע בטווח של 600-700 מיליון ש"ח.
- ביום 14 במרץ 2020 דיווחה החברה כי לאור מצב השווקים הנובע מהתפשטות נגיף הקורונה, החליטו הצדדים, בשלב זה, להשהות את הליכי המשא ומתן ביניהם עד שיחול שינוי במצב כאמור לעיל.
- ו. בשנת 2018 הגישה החברה תביעה בביהמ"ש כנגד רשות מקרקעי ישראל בטענה לחיוב יתר בהוצאות פיתוח בגין פרויקט שהקימה בבאר שבע.
- ביום 24 לפברואר 2020 קיבל בית המשפט המחוזי בתל אביב את תביעת החברה וחייב את רשות מקרקעי ישראל להשיב לחברה סך של 12,182 אלפי ש"ח, בתוספת תשלום בגין הוצאות משפט.
- ז. ביום 25 בפברואר 2020 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 130,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 143,390 אלפי ש"ח. נכון למועד חתימת הדו"ח היתה לחברה הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,133 אלפי ש"ח.
- תנאי אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה ח' זהים לתנאי האג"ח בהנפקה הראשונה שבוצעה בחודש אוגוסט 2018.
- ח. ביום 1 בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה בהסכמים עם שתי אגודות שיתופיות לרכישת זכויותיהן, על פי הסכמי השבה עם רמ"י, לרכישה בפטור ממכרז זכויות ב- 4 מגרשים בשכונת הפארק בבאר שבע להקמת 260 יח"ד.
- תמורת רכישת זכויות האגודות השיתופיות שילמה החברה סך של 1,560 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ההסכמים מותלים בתנאי מתלה שהינו קבלת אישור רמ"י להמחאת זכויות האגודות השיתופיות לחברה בתוך פרק זמן שנקבע בהסכמים, עם אפשרות להארכה. החברה שילמה את התמורה בגין הקרקע לרמ"י בסך של כ- 25,729 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן את דמי הפיתוח למשהב"ש, בסך של כ- 32,982 אלפי ש"ח.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 43 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ככל שלא יתקיים התנאי המתלה בתוך התקופה שנקבעה או בתקופה המוארכת, יהיו ההסכמים בטלים מעיקרם והחברה תהא זכאית להחזיר התמורה ששילמה וכן את התשלומים לרמ"י ומשהב"ש.

- ט. ביום 18 במרץ 2020 התקיימה אסיפת בעלי מניות של החברה בה אושר כדלקמן:
- (1) חידוש מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020.
 - (2) הארכת ותיקון הסכם הניהול של מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 וכן אישור למתן פטור מראש מאחריותו כלפי החברה, בשל נזק שייגרם לחברה או לחברות הבנות, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. לכתב הפטור יש מספר החרגות.
 - (3) הארכת ותיקון הסכם העסקה של גב' איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות בחברה ואשתו של בעל השליטה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 וכן מתן פטור מראש כמפורט לעיל.
 - (4) הארכת ותיקון הסכם העסקה עם מר חזקיה דמרי, אביו של בעל השליטה, לתקופה בת 12 חודשים שלאחריה יפרוש מהחברה וכן מענק פרישה בסך של 186 אלפי ש"ח.
- לפרטים נוספים בדבר ההסכמים דלעיל ראו באור 39, עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים.

- י. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות ברחבי העולם ובכללן ישראל. בעקבות אירוע זה, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות וכיוצא באלה. בשלב זה, מזהה החברה מספר השלכות פוטנציאליות (השלכות אשר למען הסר ספק לא התממשו במלואן בפועל נכון למועד אישור הדוחות הכספיים) שניתן לייחס להתפשטות הנגיף:
- (1) בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים – (1) הגבלה על כניסת סחורות לארץ עלולה להוביל לעיכוב בקבלת חומרי גלם הדרושים להקמת פרויקטים וכתוצאה מכך לעיכובים בלוחות הזמנים של הקמת הפרויקטים ומסירתם לרוכשים; (2) הטלת סגר כללי על שטחי יהודה ושומרון בשל התפרצות הנגיף בשטחים, או מגבלות תנועה שתטיל ממשלת ישראל, עלולה להוביל למניעת כניסת פועלי בניה לשטחי ישראל וכתוצאה מכך לעיכובים בהקמת הפרויקטים ומסירתם; (3) תיתכן ירידה בהיקף המכירות כתוצאה משיבושים בפעילות משרדי המכירות של החברה, בנגישות למערכת הבנקאית ובניידות הרוכשים, בין היתר כתוצאה מהנחיות הממשלה השונות; (4) במידה ותהיה החרפה במשבר שתוביל למיתון כלכלי, עלולה להיפגע יכולתם הפיננסית של רוכשי הדירות לעמוד בהתחייבויותיהם ולגרום בתורה להשפעה שלילית על יכולת החברה לקדם פרויקטים חדשים;
 - (2) בתחום השכרה וניהול נכסים מניבים - עקב סגירת המרכזים המסחריים בעקבות הגבלת התכנסויות, תיתכן פגיעה באיתנות שוכרים מסוימים (בעיקר בנדל"ן מסחרי), כאשר אי תשלום דמי השכירות על ידם במועד עלול לפגוע בתזרים המזומנים של החברה;
 - (3) יתכן קושי בקבלת מימון חדש ו/או ביכולת למחזר אשראי אל מול גורמים מממנים.

מעבר לכך, התפשטות הנגיף הובילה לירידות חדות במחירי ניירות הערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובבורסות מרכזיות ברחבי העולם בשבועיים שקדמו למועד אישור הדוחות הכספיים. למועד אישור הדוחות הכספיים, אין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות הישירות והעקיפות האפשריות על פעילותה ותוצאותיה העסקיות בעתיד/בטווח הקצר-בינוני. כמו כן, ככל שמשבר הקורונה יתארך וככל שתבוטל הגדרת תחום הבניה כחיוני למשק, הדבר עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות.

- יא. בימים 23 ו-24 במרץ 2020 פרעה החברה, על פי בקשת מספר מחזיקים לאור משבר הקורונה, קרן ניירות ערך מסחריים פרטיים בסך של כ- 52,294 אש"ח. הנע"מ הונפקו בינואר 2017 ותקופת פירעונם הוארכה בהסכמה ע"י החברה והמחזיקים. על פי תנאי ההסכם שנחתם בין החברה לבין המחזיקים בנע"מ, לכל אחד מהצדדים ניתנה אפשרות להודיע לצד השני בהתראה של 14 ימי עסקים מראש על רצונו לפרוע את הנע"מ (קרן וריבית שנצברה וטרם שולמה), בפירעון מלא או חלקי.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 43 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

יב. כחלק מהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של משבר הקורונה, משכה החברה בשלהי חודש מרץ 2020 הלוואות ממסגרות אשראי שעומדות לרשותה בבנקים בסך כולל של כ- 430 מיליון ש"ח. רוב סכומי ההלוואות הנ"ל מופקד בפקדונות.

יג. ביום 22 במרץ 2020 רכשה החברה 1,946,806 ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה ה) ברכישה עצמית בתמורה לסך של 1,944,664 ש"ח.

באור 44 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 29 מרץ 2020 על ידי דירקטוריון החברה.

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2019

פרק רביעי

פרטים נוספים על התאגיד

פרטי החברה

שם החברה: ג.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מס' חברה ברשם החברות: 511399388

תאריך הדו"ח על המצב הכספי: 31.12.2019

תאריך הדו"ח: 29 מרץ 2020

תקופת הדו"ח: 01.01.2019-31.12.2019

דו"ח תקופתי לשנת 2019 – פרטים נוספים על התאגיד
תוכן העניינים

<u>הנושא</u>	<u>מספר תקנה</u>	<u>עמוד</u>
פרטי החברה		227
דו"חות כספיים, דו"ח כספי נפרד, מצבת התחייבויות	9 – ד9	229
דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	10	229
תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים	א10	229
שימוש בתמורת ניירות ערך	ג10	229
רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן	11	230
שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות	12	231
הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן	13	232
מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר-מועדי וסיבות הפסקת המסחר	20	233
תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין, בעל השליטה	א21, (א)21, (ב)21, א21	233
עסקאות בעל שליטה	22	236
החזקות בעלי עניין	24	241
הון רשום, הן מונפק וניירות ערך המירים, מרשם בעלי מניות	א24-ב24	241
מען רשום	א25	241
הדירקטורים של התאגיד	26	242
נושאי משרה בכירה של התאגיד	א26	246
מורשי חתימה עצמאיים	ב26	248
רואי חשבון של התאגיד	27	248
המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת	29	248
החלטות החברה	א29	249

תקנה 9ג' - דו"ח כספי נפרד של התאגיד

רצ"ב כנספח לפרק זה.

תקנה 9ד' - דו"ח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, מפרסם התאגיד דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון (בטופס ת-126), המצורף בזאת בדרך של הפניה.

תקנה 10א' - תמצית דו"חות על הרווח הכולל הרבעוניים

ראו סעיף 3 (ניתוח המצב הכספי) בדו"ח הדירקטוריון.

תקנה 10 ג' - שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה ע"פ התשקיף

להלן מתואר אופן השימוש בתמורת ההנפקה שעשתה החברה בניירות ערך שהונפקו מכוח תשקיף בשנת הדוח ולאחריה, עד למועד חתימת הדו"ח, תוך התייחסות ליעדי התמורה אשר תוארו בדוח הצעת המדף/תשקיף:

נייר הערך ומועד ההנפקה	סכום התמורה (באלפי ש"ח)	ייעוד התמורה בדוח הצעת המדף	השימוש בתמורה בפועל
הרחבת אג"ח - פברואר 2020	143,390	התמורה תשמש ברובה לפירעון תשלומים שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ז') של החברה ביום 30.6.2020	התמורה תשמש לפירעון תשלומים שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ז') של החברה ביום 30.6.2020

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניות/ני"ע המירים	כמות המניות/ני"ע המירים	ערך נקוב נומינלי	מטבע	השקעות בחברות מוחזקות באלפי ש"ח ¹	בעלות ושליטה %	הלוואות שנתנה (קיבלה) החברה אלפי ש"ח
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	מניות רגילות	16,000	16,000	ש"ח	(57,431)	100%	² 22,403
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	מניות רגילות	36,000	36,000	ש"ח	(2,305)	100%	11,637
Dimri Holdings(ro)s.r.l	מניות רגילות	1,940,050	19,400,500	רון	(20)	100%	³ 8,187
Dimri Construction and Development s.r.l	מניות רגילות	625,982	6,259,820	רון	-	100%	³ 64,456
Dimri Holdings Cz	מניות רגילות	200,000	200,000	czk	3,907	100%	7
Dimri Construction and Development (B.A.S.T) s.r.o	מניות רגילות	200,000	200,000	czk	-	100%	³ 20,315
Dimri Halom Investments	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	³ 34,058
Dimri General Holdings	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	³ 39,639
Yahalom Group	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	³ 6,223
Dimri Residential	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	³ 4,434
בריק נורני בע"מ	מניות רגילות	600	1,000	ש"ח	15,428	60%	⁴ 34
צמרות סלע בע"מ	מניות רגילות	6,000	24,000	ש"ח	(39)	25%	87
דמרי סנטר ניהול בע"מ	מניות רגילות	1,000	1,000	ש"ח	(7,079)	100%	⁵ 7,030
דמרי גלים בע"מ	מניות רגילות	600	1,000	ש"ח	(278)	60%	⁴ 801

- (1) סכומי ההשקעה - כפי שמופיע בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2019.
- (2) סכומי ההלוואות כוללים שטרי הון שניתנו לחברות הבנות. ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעון טרם נקבע.
- (3) סכומי ההלוואות כוללים שטרי הון במטבע אירו שניתנו לחברות הבנות. ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעון טרם נקבע.
- (4) הסכום המוצג הינו יתרה בגין התנהלות שוטפת בין החברות.
- (5) ההלוואה אינה צמודה, נושאת ריבית ומועד פרעונה טרם נקבע.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

להלן מידע על הלוואות שנתנה או קיבלה החברה לחברות בנות / קשורות בשנת 2019 (באלפי ש"ח):

סה"כ	דצמבר	נובמבר	אוקטובר	ספטמבר	אוגוסט	יולי	יוני	מאי	אפריל	מרץ	פברואר	ינואר	
365	-	17	-	-	-	-	-	327	-	-	-	21	י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ
946	38	58	77	47	234	60	41	80	60	41	104	106	Dimri Holdings (ro) s.r.l
17,509	1,558	1,150	1,179	2,409	816	353	1,759	2,016	1,737	2,148	1,072	1,312	Dimri Construction and Development s.r.l
501	-	-	-	351	-	101	-	-	49	-	-	-	Dimri Construction and Development (B.A.S.T) s.r.o
1,334	-	20	5	-	1,224	20	20	-	-	-	45	-	Dimri Halom Investments
71	-	-	23	-	-	-	28	-	-	-	12	8	Dimri General Holdings
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	בריק נורני
851	-	-	-	50	-	-	-	-	-	1	500	300	דמרי סנטר ניהול בע"מ
574	-	-	-	-	-	-	200	-	300	1	72	1	דמרי גלים בע"מ

סך ההלוואות שהועמדו לחברות המוחזקות עומד ביום 31.12.2019 ע"ס 202,190 אלפי ש"ח.

הריבית שנצברה ליום 31.12.2019 הינה בסך של 18,090 אלפי ש"ח.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח - באלפי ש"ח

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס לשנה	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנדים שנתקבלו עד ליום 31.12.2019	דיבידנדים שנתקבלו לאחר יום 31.12.2019	מועדי תשלום דיבידנדים לאחר 31.12.2019	דמי ניהול שנתקבלו עד ליום 31.12.2019	דמי ניהול שנתקבלו לאחר יום 31.12.2018	מועדי תשלום דמי ניהול לאחר 31.12.2018	הכנסות ריבית	מועדי תשלום ריבית
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	(1,797)	(1,828)	4,774	2,946	-	-	-	68	-	-	-	שטר הון
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	(333)	(333)	-	(333)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Holdings s.r.l (ro)	(253)	(265)	-	(265)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Construction and Development s.r.l	(484)	(484)	-	(484)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Construction and Development (B.A.S.T) s.r.o	212	212	-	212	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Halom Investment S.R.L	(994)	(994)	-	(994)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri General Holdings S.R.L	(612)	(612)	-	(612)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Yahalom Group	(97)	(97)	-	(97)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Residential	(128)	(136)	-	(136)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
בריק נורני בע"מ	6,659	5,094	(85)	5,009	-	-	-	-	-	-	-	-
דמרי סנטר ניהול בע"מ	(152)	(152)	-	(152)	-	-	-	-	-	-	186	התנהלות שוטפת
דמרי גלים בע"מ	(1,799)	(1,799)	-	(1,799)	-	-	-	-	-	-	12	התנהלות שוטפת

תקנה 20- מסחר בבורסה

בשנת 2019 ועד למועד פרסום הדוח נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך של החברה כדלקמן :

772,666 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה (מספר נייר 1090315).

130,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ח') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (נייר מספר 1153725).

תקנה 21(א)- תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2019 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה: ⁴³

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	עלות שכר ⁴⁴	מענק ⁴⁵	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
יגאל דמרי	מנכ"ל, דירקטור, יו"ר דירקטוריון דמרי אינטרנשיונל	100%	64.45%		1,500		3,000						150 (עלות רכב, טלפון ונלוות)	4,650
שלמה חורי	סמנכ"ל תפעול	100%		1058	210									1,268
נורית טואיטו	משנה למנכ"ל ומנהלת כספים	100%		994	210									1,204
חזי דמרי	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה	100%		897	128									1,025
אביב סג	סמנכ"ל שיטות וארגון	100%		807	130									936

⁴³ מובהר כי שלושת נושאי המשרה הבכירה בחברה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר, על פי תקנה 21(א)(2), נכללים בטבלה זו.

⁴⁴ עלות שכר - כולל הפרשות סוציאליות, דמי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשה לפיצויים, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, אובדן כושר עבודה, עלות בגין רכב, טלפון, מתנות לחג, אינטרנט ועיתונים. עלות בגין רכב מחושבת על פי שווי שימוש ברכב או תשלומים חלף רכב.

⁴⁵ לתיאור התנאים לחלוקת מענקים ראה תיאור ההסכמים המפורטים להלן. יצוין כי בשנת הדו"ח התקיימו תנאי הסף שנקבעו במדיניות התגמול לתשלום מענק משתנה לכלל נושאי המשרה בחברה ; מבחן הרווח, מבחן הפירעון וחווית דעת "חלקה".

1. פירוט תנאי כהונתם והעסקתם של 5 נושאי המשרה הבכירה בחברה

1.1. תנאי ההתקשרות עם מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, דירקטור ויו"ר דירקטוריון חברה בת

מר יגאל דמרי (להלן: "יגאל"), בעל השליטה בחברה, מכהן בתפקיד מנכ"ל החברה וכן כיו"ר דירקטוריון חברה בת, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ (להלן בס"ק זה: "חברת הבת"). בנוסף מכהן יגאל כדירקטור בחברה ומעניק לחברת הבת שירותי ייעוץ בגין פעילותה בחו"ל.

ביום 18.3.2020 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה מהימים 5.1.2020, 9.1.2020, 23.2.2020 ו-8.3.2020, הארכת התקשרות קודמת ותיקון ההתקשרות עם חברת מגנטון בע"מ וחברת בירי בראשי בע"מ (חברות בשליטתו המלאה של יגאל דמרי) אשר מעניקות לחברה שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1.1.2020, דהיינו עד ליום 31.12.2022 (להלן: "תנאי ההעסקה שאושרו").

בנוסף ביום 18.3.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה באותו מועד, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון החברה מיום 9.1.2020, מתן התחייבות לפטור ליגאל, בנוסף המצורף כנספח ב' לדוח זימון האסיפה.

לפרטים נוספים אודות תנאי ההעסקה שאושרו, ראו דוח מיידי של החברה מיום 8.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-022620), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.2. תנאי העסקתו של סמנכ"ל התפעול, מר שלמה חורי

מר שלמה חורי מועסק בחברה החל משנת 1989 ומכהן כסמנכ"ל תפעול בחברה בהיקף משרה מלא. בגין כהונתו זכאי מר חורי לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 51,000 ש"ח, בתוספת גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה,⁴⁶ וכן רכב בשווי של עד 600 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר חורי זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה זכאי מר חורי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה למר חורי את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול בוחנת אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

כמו כן, זכאי מר חורי לטלפון נייד שהחברה מעמידה לרשותו ונושאת בכל ההוצאות בגינו. מר חורי זכאי להודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינו זכאי לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול. מר חורי יהיה זכאי למענק שנתי, התואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 18.3.2020 לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל, לרבות קביעת תנאי סף מצטברים להענקת המענק השנתי.

גובה המענק יכול להיקבע בהתבסס על יעדים מדידים כפי שיוגדרו ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או על-פי שיקול דעת במבחן בדיעבד. תגמול משתנה על-פי שיקול דעת יכול להינתן עד לתקרה של 100% מהתגמול המשתנה שישולם לנושא משרה הכפוף למנכ"ל, בכפוף לעמידה בתקרת המענק הקבועה במדיניות התגמול. ככל שגובה המענק יתבסס על יעדי חברה מדידים, הוא עשוי לכלול שקלול של יעדי חברה ויעדים אישיים. עמידה ביעדי חברה משמעה עמידת החברה ביעד רווח שנתי. רווח שנתי הנמוך מ-80 מיליון ש"ח לא יזכה את שלמה בגין עמידה ביעד זה. רווח שנתי בגובה של 180 מיליון ש"ח יזכה את שלמה ב-100% עמידה בגין יעד זה. בטווח

⁴⁶ ביום 3.5.2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, תוספת לשכר החודשי בגין גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה. ועדת התגמול אישרה כי תוספת זו תואמת את מדיניות התגמול.

רווח שנתי שבין 80 ל-180 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 180 מיליון ש"ח (להלן בפיסקה זו: "הרווח המקסימלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. המענק השנתי לא יעלה על 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק), ולא יעלה על 40% מסך חבילת התגמול. למר חורי ניתן מענק בשנת 2019 בסך של 210 אלפי ש"ח.⁴⁷ דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול, רשאי להחליט (ככל שלא יתקיימו תנאי סף לקבלת מענק שנתי) כי החברה תשלם לשלמה מענק מיוחד, שלא יעלה על שלוש משכורות בסיס. בנוסף, שלמה יהא זכאי למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון והוראות מדיניות התגמול של החברה. למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר חורי לחברה הנה בסך של כ- 89 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, מענק שנתי ומענק הסתגלות).

1.3. תנאי העסקתה של גב' נורית טואיטו, משנה למנכ"ל ומנהלת הכספים

גב' נורית טואיטו מועסקת בחברה משנת 1994 ומכהנת בתפקיד משנה למנכ"ל ומנהלת הכספים של החברה. בגין כהונתה זכאית גב' טואיטו לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 51,000 ש"ח, בתוספת גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה,⁴⁸ וכן רכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. גב' טואיטו זכאית לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, תהיה זכאית גב' טואיטו לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה לגב' טואיטו את מלוא סכום ההוצאות שהיא מוציאה במסגרת ולצורך מילוי תפקידה בחברה, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. כמו כן, הינה זכאית לטלפון נייד שהחברה מעמידה לרשותה ונושאת בכל ההוצאות בגינו. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול בוחנת אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

גב' טואיטו זכאית להודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינה זכאית לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול. גב' טואיטו תהא זכאית למענק שנתי תואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 18.03.2020 לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק יהיה בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל- 7 משכורות) (ראו פירוט תנאים בסעיף 1.2 לעיל בהקשר להענקת המענק למר שלמה חורי, לרבות לענין מענק מיוחד ומענק הסתגלות). לגב' טואיטו ניתן מענק בשנת 2019 בסך של 210 אלפי ש"ח.⁴⁷

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' טואיטו לחברה הנה בסך של כ- 83 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, מענק שנתי ומענק הסתגלות).

1.4. תנאי העסקת מר חזי דמרי, סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה (בנו של בעל השליטה)

מר חזי דמרי (להלן: "חזי"), בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בהתאם להסכם העסקה⁴⁸ בתפקיד סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של חזי, ראו דוח מיידי של החברה מיום 25.10.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-100902), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, למר חזי דמרי ניתן מענק בשנת 2019 בסך של 128 אלפי ש"ח.⁴⁷

⁴⁷ מן המענק אושר ביום 1.5.2019 ע"י דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום. ועדת התגמול אישרה כי המענק תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

⁴⁸ ביום 29.11.2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש ההתקשרות בהסכם העסקה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 8.10.2018 ואישור דירקטוריון החברה מהימים 8.10.2018 ו- 22.10.2018.

1.5. תנאי העסקתו של סמנכ"ל ארגון ושיטות, מר אביב סגז

מר אביב סגז מועסקת בחברה משנת 2003 ומכהן בתפקיד סמנכ"ל ארגון ושיטות. בגין כהונתו זכאי מר סגז לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 41,500 ש"ח, בתוספת גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה,⁴⁶ וכן רכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר סגז זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה מר סגז זכאי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה למר סגז את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. כמו כן, הינו זכאי לטלפון נייד שהחברה מעמידה לרשותו ונושאת בכל ההוצאות בגינו. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול בוחנת אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

מר סגז זכאי להודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינו זכאי לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול. כמו כן, יהא זכאי למענק שנתי התואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 18.03.2020 לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק יהיה בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל-7 משכורות) (ראו פירוט תנאים בסעיף 1.2 לעיל בהקשר להענקת המענק למר שלמה חורי, לרבות לענין מענק מיוחד ומענק הסתגלות). למר סגז ניתן מענק בשנת 2019 בסך של 130 אלפי ש"ח.⁴⁷

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר סגז לחברה הנה בסך של כ- 67 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, מענק שנתי ומענק הסתגלות).

תקנה 21(א)(3) - פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה, שאינם נמנים בסעיפים 1.1 עד 1.5 לעיל, ע"י החברה או ע"י תאגיד שבשליטתה

שכר דירקטורים

התשלום הכולל ששילמה החברה בגין גמול דירקטורים בשנת 2019 הינו כ- 707 אלפי ש"ח. בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הדירקטורים של החברה שאינם מועסקים בחברה (לרבות הדירקטורים החיצוניים) זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות שלא יעלה על הסכומים המקסימליים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת (להלן: "גמול דירקטורים"). נכון למועד הדו"ח, כל הדירקטורים המכהנים בחברה זכאים לגמול דירקטורים, למעט מר יגאל דמרי, המכהן הן כדירקטור והן כנושא משרה בחברה, ואינו מקבל תגמול נוסף מעל לגמול המשולם לו בגין כהונתו כנושא משרה.

תקנה 21א- בעל השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה הינו מר יגאל דמרי, אשר מחזיק במניות החברה באמצעות חברות שבשליטתו.

תקנה 22 – עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה ענין אישי בהן

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2019 עד למועד פרסום דו"ח זה או שהינן עדיין בתוקף במועד הדו"ח.

1. עסקאות המנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות")

1.1. בחברה מועסקים נושאי משרה ועובדים הקשורים לבעל השליטה בחברה, כדלקמן:

א. מר חזקיה דמרי, אביו של בעל השליטה

מר חזקיה דמרי (להלן: "חזקיה"), אביו של בעל השליטה, מועסק בחברה בתפקיד יועץ. ביום 18.03.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הארכת הסכם ההעסקה של חזקיה לתקופה של שנה נוספת, שתחילתה ביום 19.3.2020. בגין העסקתו זכאי חזקיה לשכר שעתי בסך של 221 ש"ח,

המשולם לפי היקף הייעוץ בפועל, ושכל מקרה לא יעלה על 140 שעות בחודש. בנוסף אישרה אסיפת בעלי המניות באותו היום מענק פרישה בסך של 186 אלפי ש"ח (להלן בסעיף זה: "**מענק הפרישה**").⁴⁹ לפרטים נוספים בדבר הסכם ההעסקה של חזקיה ומענק הפרישה, ראו דוח מידי מתוקן של החברה מיום 8.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-022620), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. גב' איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות (אשתו של בעל השליטה)

גב' איריס דמרי (להלן: "**איריס**"), אשתו של בעל השליטה, מועסקת בחברה משנת 1991 ומכהנת בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלאה.

ביום 18.3.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הארכת התקשרות החברה עם איריס ותיקון הסכם העסקה הקודם שהיה בתוקף,⁵⁰ לפיו ההסכם יוארך בשלוש שנים בתוקף מיום 1.1.2020, דהיינו עד ליום 31.12.2022. בנוסף אישרה אותה האסיפה מתן התחייבות לפטור לאיריס, בנוסח המצורף כנספח ב' לדוח זימון האסיפה. לפרטים בדבר תנאי העסקתה של איריס, ראו דוח מידי מתוקן של החברה מיום 8.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-022620), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה. לגב' איריס דמרי ניתן מענק בשנת 2019 בסך 112 אלפי ש"ח אלפי ש"ח.

ג. מר אופיר דמרי, בנו של בעל השליטה

מר אופיר דמרי (להלן: "**אופיר**"), מועסק על ידי החברה בהתאם להסכם העסקה מיום 31.10.2012.⁵¹ אופיר משמש בתפקיד מנהל מחלקת שינויי דיירים. ביום 29.11.2018 אישרה אסיפת בעלי המניות⁵² של החברה חידוש ההתקשרות בין החברה לבין אופיר. כמו כן, ביום 29.11.2018 אישרה האסיפה הכללית מתן מענק לאופיר בגובה של 50 אלפי ש"ח, בגין פעילותו של אופיר בשנת 2017. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של אופיר, ראו דוח מידי של החברה מיום 25.10.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-100902), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ד. נסים דמרי, אחיו של בעל השליטה

בשנת 2014 התקשרה החברה בהסכם העסקה עם מר נסים דמרי (להלן: "**נסים**"), לפיו מועסק נסים בתפקיד מנהל עבודה בחברה בהיקף משרה מלאה.⁵³ ביום 26.2.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מהימים 5.1.2020 ו-9.1.2020, הארכת תוקפו של הסכם ההעסקה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2020 וכן אישרה את תיקונו. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של נסים ראו דוח מידי מתוקן של החברה מיום 2.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-012465), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.2. ביטוח נושאי משרה

א. החברה רכשה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי ואיריס דמרי, בעל השליטה בחברה ואשתו, וזאת במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה, לתקופה החלה מיום 5.6.2018 ועד ליום 31.07.2019 (כולל). הפוליסה האמורה מכסה את כל נושאי המשרה (לרבות בעל השליטה, אשתו ובנו), בשל חבות שתוטל עליהם עקב מעשה שלא כדן שעשו (כהגדרת הפוליסה) ובכלל זה כיסוי הוצאות משפטיות בגין תביעות שהוגשו נגדם, והנה בגבולות אחריות של עד סך של \$15,000,000 למקרה ולתקופה ביחד ולחוד עבור כל נושאי המשרה. סכום ההשתתפות

⁴⁹ ההתקשרות בהסכם ההעסקה ומענק הפרישה אושרו על ע"י האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון החברה בימים 9.1.2020 ו-8.3.2020 ואישור ועדת הביקורת מהימים 1.3.2020 ו-8.3.2020.

⁵⁰ ההתקשרות אושרה על ידי האסיפה ביום 26.2.2020, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 9.1.2020.

⁵¹ ההתקשרות אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 31.10.2012, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה ביום 5.9.2012.

⁵² ההתקשרות אושרה על ידי דירקטוריון החברה בישיבותיו מהימים 8.10.2018 ו-22.10.2018, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת בישיבותיה מהימים 8.10.2018 ו-22.10.2018.

⁵³ ההתקשרות אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 19.3.2014, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה ביום 28.1.2014.

העצמית בפוליסה נקבע לסך של \$10,000 לחברה בכל העולם למעט בארה"ב וקנדה ו-\$35,000 בגין כיסוי לחברה בקשר עם תביעות בדיני ני"ע בישראל בלבד. הפוליסה מכסה כל תביעה אשר תוגש במהלך תקופת הביטוח, בגין מעשה שלא כדון, שעילתו נוצרה מתאריך בלתי מוגבל. הפרמיה המשולמת בגין הפוליסה הינה בסך של כ-\$15,000.⁵⁴ ביום 01.08.2019 רכשה החברה פוליסת ביטוח חדשה בה הועלה גבול האחריות לסך של \$20,000,000 וסכום ההשתתפות העצמית הועלה לסך של \$15,000 בכל העולם, למעט ארה"ב וקנדה (שם ההשתתפות העצמית תעמוד על \$50,000) ו-\$50,000 בגין כיסוי לחברה בקשר עם תביעות בדיני ני"ע בישראל בלבד. יתר תנאי הפוליסה ללא שינוי. הפרמיה ששילמה החברה בגין הפוליסה הינה בסך של \$40,000.

ב. בהתאם לסעיף 9 במדיניות התגמול של החברה בדבר התקשרויות בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה מעת לעת,⁵⁴ החברה רשאית, באישור ועדת התגמול ומבלי שיידרש אישור נוסף של האסיפה הכללית, להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח או להחליפה במקרה הצורך, במסגרת פוליסת ביטוח הכוללת חברות בנות, כולן או חלקן, אצל המבטח הנוכחי או אצל כל מבטח אחר. פוליסת הביטוח תחול על כל נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות הבת שלה, ובכלל זה ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, שהנם נושאי משרה בחברה, בפרמיה ובתנאים כפי שיהיו מקובלים במועד הארכת, חידוש או החלפת פוליסת הביטוח, ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף הנ"ל במדיניות התגמול שפורסמה ביום 2.2.2020 (ראו דוח מיידי מתוקן (מס' אסמכתא: 012465-01-2020), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה). כמו כן, הפוליסה כוללת כיסוי גם לחברה עצמה בגין תביעות שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך.

ביום 18 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות את תיקון מדיניות התגמול של החברה וחידושה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2020.

תנאי ההתקשרות העיקריים של החברה עם מבטח בפוליסת הביטוח כפי שאושרו במדיניות התגמול המתוקנת הינם כדלקמן:

- (1) גבול אחריות הביטוח לא יעלה על סך של 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה ביחד ולחוד עבור כל נושאי המשרה בתוספת הוצאות משפטיות סבירות (בישראל) מעבר לגבולות האחריות.
- (2) סכום ההשתתפות העצמית בפוליסה לא יעלה על 25,000 דולר לחברה ו-\$50,000 דולר בגין תביעות ניירות ערך כנגד החברה.
- (3) פרמיית הביטוח השנתית לא תעלה על סך של 120,000 דולר לשנה, ותהיה בסכום סביר בהתחשב בחשיפת החברה, בהיקף הכיסוי ובתנאי השוק.
- (4) תנאי התקשרות החברה בפוליסת הביטוח בקשר עם תנאי הביטוח של בעל השליטה וקרוביו יהיו זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה בחברה או פחותים מהם.

יובהר כי החברה תהיה רשאית, בכל עת בתקופת מדיניות תגמול זו, לרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בעלי שליטה, קרוביהם ובני משפחתם בתוקף תפקידם כדירקטורים ו/או כנושאי משרה), כפי שיכנהו בחברה מעת לעת (לרבות פוליסת ביטוח קבוצתית), להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח הקיימת ו/או להתקשר בפוליסת ביטוח חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח עם אותו המבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, בתנאים כמפורט לעיל, לביטוח אחריות דירקטורים ו/או נושאי משרה, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה על בסיס עיקרי התנאים המפורטים לעיל, ושוועדת התגמול אישרה זאת.

⁵⁴ האסיפה הכללית של החברה אישרה ביום 18.03.2020 את מדיניות התגמול של החברה הכוללת, בין היתר, ביטוח נושאי משרה. חידוש פוליסת ביטוח נושאי משרה בשנת 2019 אושר ע"י ועדת הביקורת ביום 13.08.2019 וע"י דירקטוריון החברה ביום 14.08.2019, זאת לרבות הכללתם של בעל השליטה, אשתו ובנו במסגרת נושאי המשרה המבוטחים על פי הפוליסה, בהתאם לתקנות ההקלות.

1.3. שיפוי לנושאי המשרה

החברה מעניקה כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה (שאינם מקרב בעלי השליטה וקרוביהם) המכהנים או מועסקים ושיכחנו או יועסקו מעת לעת בחברה, בחברות הבנות שלה ובחברות קשורות מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות שלה. כמו כן, החברה מעניקה כתבי שיפוי לה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי, בעל השליטה בחברה ואשתו.⁵⁵

נוסח כתב השיפוי כולל, בין השאר, התחייבות מראש לשיפוי בגין תשלום לנפגע הפרה או בשל הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך ("הליך אכיפה מנהלית") ורשימה מעודכנת של אירועים אשר לדעת דירקטוריון החברה הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, המפורטים בתוספת לכתב השיפוי.

על פי כתב השיפוי ובהתאם לתקנון החברה, סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל.

התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה ללא הגבלת זמן וזאת גם לאחר כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או כהונתו כנושא משרה בחברות בנות ו/או קשורות, לפי המקרה, ובלבד שהפעולות בגין ניתנת התחייבות לשיפוי נעשו בתקופת כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות ו/או בחברות הקשורות של החברה וזאת ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו הינו זכאי לשיפוי.

1.4. פטור לנושאי משרה

באסיפה הכללית של החברה מיום 30.3.2008, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 21.2.2008, הוחלט לאשר מתן פטור מראש לדירקטורים בחברה ו/או בחברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, למעט בעל השליטה בחברה ודירקטורים אשר קשורים לבעל השליטה בחברה, מאחריותם כלפי החברה בשל נזק שנגרם לחברה ו/או החברות הבנות, לפי העניין, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, ו/או כלפי החברות הבנות שלה, לפי העניין, ובכפוף לכל דין, למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

על פי מדיניות התגמול של החברה, נושאי המשרה עשויים להיות זכאים לפטור מאחריותם בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, זאת בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה.

בנוסף, ביום 18.3.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן פטור למר יגאל דמרי ולגב' איריס דמרי. בהתאם לקבוע בכתב הפטור, החברה תתחייב לפטורם מראש מכל אחריות כלפיה, מאחריותם בשל נזק שיגרם לחברה ו/או החברות הבנות, לפי העניין, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה ו/או כלפי החברות הבנות שלה, לפי העניין, למעט בקשר עם החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בה יש בה עניין אישי או הפרת חובת הזהירות בחלוקה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מתוקן של החברה מיום 8.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-022620), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5. יתרות זכות ויתרות חובה של בעל השליטה/קרוביו

נכון ליום 31.12.19 אין יתרות חובה/זכות לבעל השליטה וקרוביו כלפי החברה ולהיפך, למעט יתרות בגין הסכמי העסקה (שכר חודש דצמבר ומענקים שטרם הגיע מועד תשלומם).

⁵⁵ ביום 18 במרץ 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 9.1.2020, את הארכת תוקף כתב השיפוי שניתן על פי החלטת האסיפה מיום 11.8.2011 לגב' איריס דמרי, אשתו של בעל השליטה וסמנכ"לית קשרי לקוחות, וכן לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 9.1.2020, אישרה אסיפת בעלי מניות את הארכת תוקפו של כתב ההתחייבות לשיפוי לבעל השליטה.

עסקאות שאינן מנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות

1. החברה השכירה לאחיו של בעל השליטה שתי חנויות במרכז מסחרי בנתיבות.⁵⁶ דמי השכירות החודשיים עמדו על סך של כ- US\$ 1,200 כולל מע"מ. מאחר והשוכר לא שילם במשך תקופה ארוכה את דמי השכירות, הגישה החברה נגדו תביעה לפינוי המושכר. בשנת 2012 פונו החנויות, על פי צו בית משפט. בשנת 2014 הגישה החברה תביעה לגביית יתרת חוב דמי השכירות ופיצוי בגין אי החזרת המושכר לקדמותו. ביום 29.9.16 ניתן פסק דין לפיו חויב השוכר לשלם לחברה סך של 80,000 ש"ח. הואיל וסך זה טרם שולם, נשלח מכתב דרישה לתשלום.
2. ביום 14 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 13 באוגוסט 2019, את חידוש פוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, זאת בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, עוד אישרה הוועדה, בהתאם להוראות תקנה ב1(5) לתקנות ההקלות, את הכללתם בפוליסת הביטוח של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה אשתו ובנו, לביטוח אחריותם במסגרת תפקידיהם כנושאי משרה בחברה ובחברות הבנות.
- בהתאם לכך, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, זאת במסגרת תפקידיהם כנושאי משרה בחברה, לתקופה של שנה החלה מיום 01.08.2019 ועד ליום 31.07.2020.
3. ביום 27 במאי 2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25.5.2017 חידוש הסכם העסקת גב' גאולה נגר, אחותו של בעל השליטה, בתפקידי מזכירות. גב' נגר מועסקת בחברה משנת 1996 בתפקידי מזכירות בהיקף משרה של 80% בתמורה לסך חודשי ברוטו בסך של 5,000 ש"ח. תקופת ההסכם נקבעה ל-3 שנים החל מיום 1.7.2017 (קרי: עד ליום 30.6.2020). כל צד יהיה רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 30 ימים מראש. גב' נגר זכאית לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה. החברה מעמידה לשימושה של גב' נגר טלפון נייד. גב' נגר זכאית להחזר הוצאות שהוציאה במסגרת מילוי תפקידה. למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' נגר הנה בסך של כ- 7 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 28.5.2017, אסמכתא מספר 2017-01-054327.
4. ביום 27 במאי 2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25.5.2017 חידוש הסכם העסקת מר יהושע נגר, גיסו של בעל השליטה, בתפקיד נציג שיווק. מר נגר מועסק בחברה משנת 2000 בהיקף משרה מלא בתמורה לסך חודשי ברוטו בסך של 5,000 ש"ח. תקופת ההסכם נקבעה ל-3 שנים החל מיום 1.7.2017 (קרי: עד ליום 30.6.2020). כל צד יהיה רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 30 ימים מראש. מר נגר זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה. החברה מעמידה לשימוש של מר נגר טלפון נייד. מר נגר זכאי להחזר הוצאות שהוציא במסגרת מילוי תפקידו. למועד הדוח, עלות העסקתו החודשית של מר נגר הנה בסך של כ- 7 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 28.5.2017, אסמכתא מספר 2017-01-054327.
5. בחודש אוגוסט 2017 דנה ועדת הביקורת בהתקשרות החברה עם אחיין של בעל השליטה לביצוע עבודות גינון ועיצוב חיצוני במשרדי המכירות והמשרד הראשי של החברה. ועדת הביקורת קבעה כי בהיקפה דאז ההתקשרות אינה עיסקה חריגה והינה אף בגדר עיסקה זניחה. עוד קבעה ועדת הביקורת אמות מידה להמשך ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה. ועדת הביקורת אישרה מחדש את החלטתה זו ביום 06 במאי 2018. היקף העסקאות בשנת 2019 עמד על 2,859 אלפי ש"ח.
6. עסקאות זניחות- בנוסף לעסקאות המפורטות לעיל, ישנן התקשרויות נוספות שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2019 או שהינן עדיין בתוקף

⁵⁶ העסקה בוצעה בטרם הפכה החברה לחברה ציבורית.

במועד הדו"ח, וועדת הביקורת ו/או הדירקטוריון של החברה קבעו כי הן עסקאות זניחות, כמשמעותן בבאור 39 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה (עסקאות בעלי עניין).

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות החזקות בעל עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון לתאריך הדוח, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 02.01.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-003576) וכן ראו דיווחיה המידיים של החברה בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין מיום 8.1.2020 (מספר אסמכתאות 2020-01-003411 ו-2020-01-003576), אשר המידע המופיע בהם נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24 א' – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים - לתאריך הדו"ח

ראו באור 27 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 ב' - מרשם בעלי המניות

שם המחזיק	שם, סוג ומספר נייר הערך	כמות ניירות ערך
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ, ח.פ. 510422249	דמרי מניה רגילה 1090315	18,883,793

תקנה 25 א' - מען רשום

המען הרשום של התאגיד: שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001

כתובת אתר האינטרנט: www.dimri.co.il

דוא"ל: aviv@dimri.co.il

טלפון: 08-9939000

פקסימיליה: 08-9944437

		יגאל דמרי	אסי חורב	מיכאל בר חיים	גיל כהן	תמר סלמניק	דינה סבן
1.	תפקיד בחברה	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור
2.	מספר תעודת זהות	054348446	051689297	052638616	022648786	053423364	012325338
3.	תאריך לידה	31.12.1956	12.12.1952	28.9.1954	25.8.1966	1.8.1955	7.6.1969
4.	מען להמצאת כתבי בית-דין	שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001	הנרקיס 84, מעגלים, ד.נ. נגב, 85386	רח' אבא קובור 5, תל אביב	שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001	רח' דוכיפת 36, הוד השרון	מושב שרשרת 20 ד.נ הנגב
5.	נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
6.	חברות בוועדות של הדירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול
7.	דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	-	-	כן	לא
8.	דירקטור חיצוני	לא	לא	כן	כן	לא	לא
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	-	-	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
	דירקטור חיצוני מומחה ⁵⁸	-	-	לא	לא	-	-
9.	האם הוא עובד של החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	מנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון חברה בת, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ. מורשה חתימה עצמאי.	לא	לא	לא	לא	לא

⁵⁷ בפירוט תקנה זו מוצגים הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון למועד פרסום הדוח. יצוין, כי ביום 18.8.2019 סיימו מר שמעון כהן ומר יצחק נחושתן את כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה. ⁵⁸ כמשמעות המונח בתקנה 1 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000.

		יגאל דמרי	אסי חורב	מיכאל בר חיים	גיל כהן	תמר סלמניק	דינה סבן
10.	תאריך תחילת כהונה	כמנכ"ל - כדירקטור - 17.4.1994 9.7.1989	18.8.2004	18.8.2019	18.8.2019	12.1.2020	9.1.2011
11.	השכלה	בעל רישיון קבלן בנין, המכון לפריון העבודה בבאר שבע.	עו"ד. תואר בוגר במשפטים, מכללת רמת גן. תואר בוגר במדעי הרוח והחברה באוניברסיטה הפתוחה. קורס דו שנתי גבוה למנהל עסקים במכללת ספיר, אופציות וחוזים עתידיים וייעוץ השקעות וניהול תיקים באוניברסיטה הפתוחה.	תואר ראשון בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה וגאוגרפיה בהצטיינות, האוניברסיטה העברית; MBA מנהל עסקים עם התמחות במימון בהצטיינות, האוניברסיטה העברית בירושלים.	עורכת דין בעלת תואר ראשון (LL.B) במשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני (LL.M) במשפטי מסחרי, אוניברסיטת תל אביב בשיתוף ברקלי קליפורניה.	רואת חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון, תואר בוגר במשפטים, הקריה האקדמית אונו. בעלת תעודת מגשרת.
12.	עיסוקים בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל בחברת י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ.	עורך דין עצמאי	חברות בדירקטוריונים, ועדות אשראי וייעוץ פיננסי	חברות בדירקטוריונים, יועץ פיננסי ומרצה לכלכלה במכללה למנהל.	2011-2016 – מנהלת דיסקונט לונדון בנק	רואת חשבון, מנכ"ל ויו"ר סבן שירותי ניהול וייעוץ בע"מ, מבקרת פנים מועצה אזורית נאות חובב.

	יגאל דמרי	אסי חורב	מיכאל בר חיים	גיל כהן	תמר סלמניק	דינה סבן
13.	תאגידים שבהם משמש כדירקטור	-	שופרסל בע"מ; שמן משאבי נפט וגז בע"מ ⁵⁹	הראל פנסיה וגמל בע"מ, הכשרת היישוב בישראל בע"מ, UBS ני"ע ישראל בע"מ, טכנופלס ונצ'רס בע"מ	דירקטורית בבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, יו"ר ועדת אשראים של הדירקטוריון וחברה בוועדה לניהול סיכונים.	סבן שירותי ניהול וייעוץ בע"מ

⁵⁹ יצוין כי בעל השליטה, מר יגאל דמרי, מחזיק בכ- 9.01% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברת שמן משאבי נפט וגז בע"מ (להלן: "שמן"), בה מר בר חיים מכהן כיו"ר הדירקטוריון. למען הזהירות בלבד, הודיע מר יגאל דמרי כי לא ישתתף באסיפות בעל המניות בשמן בהן יובא לאישור נושאים הנוגעים למינויו ולתנאי כהונתו והעסקתו של מר בר חיים.

דינה סבן	תמר סלמניק	גיל כהן	מיכאל בר חיים	אסי חורב	יגאל דמרי		
כן	כן	כן	כן	-	-	14. האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך חתימת הדו"ח

		נורית טואיטו	איריס דמרי	שלמה חורי	אביב סגז	מצליח-נדב פרטוק	עדי נמר	שרון גיגי מרקוס	יחזקאל דמרי	אמיר כהן
1.	מספר תעודת זהות	058700352	057723181	023505779	027285964	065179145	036951069	027468099	061993028	033465683
2.	תאריך לידה	26.12.1963	31.7.1962	25.12.1967	19.3.1974	14.8.1954	27.12.1984	9.5.1974	30.5.1982	08.10.1976
3.	תאריך תחילת כהונה	1.1998 (תחילת העסקה בתאגיד – 4.1.1994)	1.1.2011 (תחילת העסקה בתאגיד – 1.4.1991)	06.1995	1.11.2003	22.9.2004	10.7.2013 (תחילת העסקה 25.4.2013)	23.11.2008	31.10.2012 (תחילת העסקה בשנת 2004)	05.01.2020 (תחילת העסקה בתאגיד – 01.02.2002)
4.	תפקיד בחברה, בחברה- בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	משנה למנכ"ל ומנהלת הכספים	סמנכ"ל קשרי לקוחות. מורשית חתימה עצמאית.	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל ארגון ושיטות	מבקר פנים	חשבת	מזכירת החברה	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה	סמנכ"ל שיווק ומכירות
5.	האם הוא בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
6.	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	אשתו של יגאל דמרי ואמו של חזי דמרי	לא	לא	לא	לא	לא	בנם של יגאל ואיריס דמרי	לא

		נורית טואיטו	איריס דמרי	שלמה חורי	אביב סגז	מצליח-נדב פרטוק	עדי נמר	שרון גיגי מרקוס	יחזקאל דמרי	אמיר כהן
7.	השכלה	תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון ; קורס חשבים ; קורס דירקטורים, לימודי הכשרה בניהול (לה"ב), אוני-תל-אביב ; קורס ניהול עסקי בנדל"ן ; קורס גישור, מרכז "גומא".	קורס דירקטורים, לימודי הכשרה בניהול (לה"ב), אוניברסיטת תל-אביב ; קורס ניהול עסקי בנדל"ן ; קורס גישור, מרכז "גומא".	תעודת מנהל עבודה וקורס בטיחות בעבודה, מכללת בית יצוב באר שבע.	רואה חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון	רו"ח ועו"ד. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ; תואר בוגר במשפטים ממכללת הקריה האקדמית אונו ותואר מוסמך במשפטים באוניברסיטת בר-אילן ; קורס בביקורת פנימית בחברות ציבוריות בלשכת רו"ח ; בוגר קורס גזברים ברשויות מקומיות וגופים ציבוריים.	רואה חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון ; תואר מוסמך במינהל עסקים עם התמחות במימון, אוניברסיטת תל-אביב	עורכת דין. תואר בוגר במשפטים מאוניברסיטת תל-אביב ; קורס מזכירי חברות במרכז הישראלי לניהול (מי"ל) ; קורס מושגים בחשבונאות וניתוח דוחות כספיים, המכון להשתלמות של לשכת עוה"ד	לימודי תעודה – ניהול רכש וקניינות, המכללה האקדמית ספיר	קורס ניהול ומימון נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה.

תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאיים בחברה

חתימתם של מר יגאל דמרי או גב' איריס דמרי, כל אחד מהם לחוד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את החברה לכל דבר וענין.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

בריטמן, אלמגור זוהר, רואי חשבון, תל אביב.

תקנה 29(א) - המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית והחלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית (החלטות כמפורט בסעיפי המשנה של תקנה 29(א))

1. ביום 27 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 35,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 באפריל 2019.
2. ביום 14 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 15,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 3 בספטמבר 2019.
3. ביום 17 בספטמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 772,666 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה (מספר נייר 1090315). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-093423), המובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 30.7.2019 אישרה האסיפה הכללית את כהונתם של הדח"צים של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 18 באוגוסט 2019. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 23.6.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-062401), המובא בזאת על דרך ההפניה.
2. ביום 26.2.2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 5.1.2020 ו-9.1.2020, את ההחלטות שלהלן:
 - 2.1 הארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר נסים דמרי, אחיו של בעל השליטה בחברה, בתפקיד מנהל עבודה.
 - 2.2 מינויה של גב' תמר סלמניק כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.
- לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 27 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-020274), המובא בזאת על דרך ההפניה.
3. ביום 18.3.2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 05.01.2020, 09.01.2020, 23.02.2020, 01.03.2020 ו-08.03.2020 את ההחלטות שלהלן:
 - 3.1 מדיניות התגמול של החברה.
 - 3.2 הארכת התקשרות ותיקון הסכם הניהול עם מר יגאל דמרי, והארכת תוקף כתב התחייבות לשיפוי.
 - 3.3 התחייבות לפטור מראש למר יגאל דמרי.
 - 3.4 הארכת התקשרות ותיקון הסכם העסקה עם גב' איריס דמרי, והארכת תוקף כתב התחייבות לשיפוי.
 - 3.5 התחייבות לפטור מראש לגב' איריס דמרי.
 - 3.6 הארכת התקשרות בהסכם העסקה עם מר חזקיה דמרי לתקופה בת 12 חודשים.
 - 3.7 מתן מענק פרישה למר חזקיה דמרי.
- לפרטים נוספים בדבר ההחלטות האמורות ראו דיווח מיידי מתוקן בדבר זימון האסיפה מיום 8.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-022620), המובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29א' – החלטות החברה - החלטות בהתאם לתקנה 29א(4) :

1. ביום 18 במרץ 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 9 בינואר 2020, את מדיניות התגמול של החברה, הכוללת גם התקשרויות בפוליסות ביטוח נושאי משרה.
2. ביום 14 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 13 באוגוסט 2019, את חידוש פוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, זאת בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, וכן את הכללתם של בעל השליטה, אשתו ובנו, המכהנים כנושאי משרה בחברה, במסגרת נושאי המשרה המבוטחים על פי הפוליסה.
3. בהתאם להחלטות האסיפה הכללית מיום 11 באוגוסט 2011, אושר מתן כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. ביום 18 במרץ 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 9.1.2020, את הארכת תוקף כתב השיפוי שניתן על פי החלטות האסיפה מיום 11.8.2011 לגבי איריס דמרי, אשתו של בעל השליטה וסמנכ"לית קשרי לקוחות, וכן לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 1.9.2020, אישרה אסיפת בעלי מניות את הארכת תוקפו של כתב ההתחייבות לשיפוי לבעל השליטה, הכל כמפורט בסעיף 1.3 לתקנה 22 לעיל.
4. ביום 30 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית את מינויים מחדש של מר יגאל דמרי, מר אסי חורב וגב' דינה סבן כדירקטורים בחברה.
5. בהתאם להחלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה מיום 30 במרץ 2008, רשאית החברה להעניק כתבי פטור מראש לדירקטורים, כמפורט בסעיף 1.4 לתקנה 22 לעיל. ביום 18 במרץ 2020 אישרה האסיפה הכללית תיקון נוסח כתב הפטור מראש שניתן למר יגאל דמרי, מנכ"ל ודירקטור ובעל השליטה, וגב' איריס דמרי, אשתו, המכהנת כנושאת משרה בחברה, הכל כמפורט בסעיף 1.4 לתקנה 22 לעיל.

תאריך: 29 במרץ 2020

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

שמות החותמים:

אסי חורב

יגאל דמרי

תפקידים:

יו"ר הדירקטוריון

מנכ"ל

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2019

מידע כספי נפרד

מידע כספי נפרד לשנת 2019

**ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

תוכן העניינים

עמוד

252	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u>
	מידע כספי נפרד :
253	נתונים על המצב הכספי
255	נתונים על הרווח הכולל
257	נתונים על תזרימי המזומנים
261	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

שד' ירושלים 1
נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במרץ 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר		באור
2018	2019	
מבוקר		

נכסים

נכסים שוטפים

119,284	111,037	2	מזומנים ושווי מזומנים
28,184	21,418	3	פקדונות מוגבלים בשימוש
17,780	4	4	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
269,935	319,474		לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
80,123	81,739		חייבים ויתרות חובה
70,996	9,531		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,088,075	993,008		בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,674,377	1,536,211		סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

166,024	38,576		מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
615,791	879,404		מלאי מקרקעין
20,361	21,782		לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
171,568	171,869		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
41,306	39,097		רכוש קבוע, נטו
200,048	490,006		נדל"ן להשקעה
286,370	59,238		נדל"ן להשקעה בהקמה
4,831	20,166	5	נכסי מסים נדחים
1,506,299	1,720,138		סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

3,180,676	3,256,349
-----------	-----------

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

נתונים על המצב הכספי (המשך)
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

291,125	387,500	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
181,881	166,302	חלויות שוטפות של אגרות חוב
11,912	13,577	הפרשה לאחריות ורישום
1,995	2,410	הפרשה לתביעות
77,554	64,769	ספקים ונותני שירותים
96,180	108,159	זכאים ויתרות זכות
8,414	9,005	התחייבות בגין הטבות לעובדים
32,699	17,197	התחייבות למתן שירותי בניה
11,112	22,051	התחייבות בגין מסים שוטפים
64,400	2,461	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
172,489	78,832	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
949,761	872,263	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

440,361	627,598	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
667,230	499,794	אגרות חוב
15,215	17,706	הפרשה לאחריות ורישום
5,273	9,807	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
5,175	55	זכאים ויתרות זכות
408	23	מקדמות מלקוחות
1,133,662	1,154,983	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18,111	18,884	הון מניות
383,008	443,240	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
227	227	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(3,205)	(3,205)	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(303)	(4,070)	קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת
(14,559)	(27,157)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ
719,224	806,434	עודפים
1,097,253	1,229,103	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
משנה למנכ"ל וממונה על הכספים

יגאל דמרי,
מנכ"ל

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 29 מרץ 2020

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

נתונים על הרווח הכולל
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2017	2018	2019		
מבוקר				
הכנסות				
882,853	851,018	932,796		מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
-	143,971	1,893		מכירת מלאי קרקעות
882,853	994,989	934,689		סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות				
668,109	599,450	685,860		עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
-	-	400		הפסד מירידת ערך מלאי
-	91,400	728		עלות מלאי קרקעות שנמכרו
668,109	690,850	686,988		סה"כ עלויות
214,744	304,139	247,701		רווח גולמי
11,073	-	29,736		רווח מממוש נדל"ן להשקעה
7,343	16,065	7,442		הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה
3,730	(16,065)	22,294		סה"כ רווח (הפסד מירידת ערך), נטו מנדל"ן להשקעה
15,225	24,644	22,538		הוצאות מכירה ושיווק
36,369	34,981	37,478		הוצאות הנהלה וכלליות
51,594	59,625	60,016		סה"כ הוצאות
314	(549)	2,404		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,886)	-	-		הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
(1,572)	(549)	2,404		סה"כ הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
165,308	227,900	212,383		רווח תפעולי
1,330	1,946	11,012		הכנסות מימון
23,694	38,353	45,036		הוצאות מימון
22,364	36,407	34,024		סה"כ הוצאות מימון, נטו
(1,695)	1,050	1,563		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
141,249	192,543	179,922		רווח לפני מסים על הכנסה
34,133	41,512	42,712	5	מסים על הכנסה
107,116	151,031	137,210		רווח לשנה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

נתונים על הרווח הכולל (המשך)
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מבוקר		

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	(12,598)	2,598	841
-------------------------------	----------	-------	-----

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס	(3,767)	3,080	(773)
--	---------	-------	-------

<u>107,184</u>	<u>156,709</u>	<u>120,845</u>
----------------	----------------	----------------

סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

נתונים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מבוקר			
107,116	151,031	137,210	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
34,133	41,512	42,712	רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,695	(1,050)	(1,563)	הוצאות מסים
23,607	39,880	46,185	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
(1,251)	(965)	(8,523)	הוצאות ריבית ומימון
(64)	(2,320)	(1,210)	הכנסות ריבית ומימון
(63)	(180)	(136)	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
(314)	549	(61)	הפרשי שער בגין חברות מוחזקות
(3,730)	16,065	(22,294)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(16)	(801)	(21)	הפסד (רווח) מנדל"ן להשקעה
151	793	(2,271)	רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,886	-	-	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים
893	-	400	דרך רווח והפסד
13,870	9,780	11,007	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
177,913	254,294	201,435	הפסד מירידת ערך מלאי
			פחת
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(12,999)	(29,227)	(48,158)	גידול בלקוחות וחייבים אחרים
77,334	69,970	152,176	קיטון במלאי בניינים בהקמה
(3)	86,014	728	קיטון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה
(148,985)	(28,558)	(236,266)	גידול במלאי מקרקעין
(39,430)	(70,914)	27,564	קיטון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין
34,071	(35,904)	2,164	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
3,262	(44)	1,419	גידול (קיטון) בהפרשות והטבות לעובדים
1,862	4,055	4,156	גידול בהפרשה לאחריות ורישום
14,100	(14,100)	2,461	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
(69,595)	(3,459)	(94,733)	קיטון בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
21,871	30,573	6,845	קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש
(118,512)	8,406	(181,644)	
(54,914)	(50,557)	(42,021)	תשלומי ריבית
268	119	7,444	תקבולי ריבית
(33,752)	(36,058)	(40,229)	תשלומי מסים
17,527	5,983	-	תקבולי מסים
(11,470)	182,187	(55,015)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מבוקר			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(14,928)	(3,654)	(3,163)	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
5,328	11,844	23,231	תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
119	-	-	רכישת השקעה נוספת בפעילות משותפת
(11,345)	(10,069)	(5,696)	רכישת רכוש קבוע
(52,502)	(148,930)	(88,885)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
367	2,345	573	תמורה מממוש רכוש קבוע
-	64,400	31,100	מקדמות שהתקבלו ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה
(31,142)	(44,889)	(20,953)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
900	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
150	-	-	תמורה מממוש חברה בת
900	-	(1,822)	תשלום מס בגין נדל"ן להשקעה
<u>(103,053)</u>	<u>(128,953)</u>	<u>(65,615)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(85,358)	(142,541)	(31,605)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
174,500	100,401	361,000	קבלת הלוואות
(117,769)	(49,443)	(45,844)	פירעון הלוואות
-	-	61,005	תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
222,055	356,963	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
(81,717)	(181,804)	(181,805)	פירעון אגרות חוב
(35,000)	(35,000)	(50,000)	תשלום דיבידנד
<u>76,711</u>	<u>48,576</u>	<u>112,751</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(37,812)	101,810	(7,879)	עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
54,979	17,526	119,284	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
359	(52)	(368)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות המזומנים
<u>17,526</u>	<u>119,284</u>	<u>111,037</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח ב' (מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים):

- א. במהלך השנים 2019 ו- 2018 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 7,923 אלפי ש"ח ו- 14,929 אלפי ש"ח בהתאמה.
- ב. במהלך שנת 2017 מכרה החברה נדל"ן להשקעה כנגד מקדמות שהתקבלו בתקופות קודמות בסך של 18,000 אלפי ש"ח.

נספח - רכישת שליטה בחברה כלולה בשנת 2018 :

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות :

אלפי ש"ח	
561	לקוחות
106	חייבים ויתרות חובה
26	נכסי מסים שוטפים
208	נדל"ן להשקעה
(529)	ספקים ונותני אשראי
(13)	זכאים ויתרות זכות
(44)	התחייבות בגין הטבות עובדים
(549)	מקדמות מלקוחות
(234)	גידול במזומנים ושווי מזומנים
(135)	בניכוי – השקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2017
369	גידול במזומנים ושווי מזומנים

נספח - רכישת השקעה נוספת בשנת 2017 בפעילות משותפת:

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות :

אלפי ש"ח	
(949)	חייבים ויתרות חובה
19,278	נדל"ן להשקעה בהקמה
(15,400)	אשראי מתאגידים בנקאיים
(21)	ספקים ונותני אשראי
(3,025)	זכאים ויתרות זכות
(2)	מקדמות מלקוחות
(119)	גידול במזומנים ושווי מזומנים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	שינויים שאינם במזומנים		תזרים מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2019	
	שערך והפרשי שער	ריבית לשלם			
	אלפי ש"ח				
(1,015,098)	(61)	-	(283,551)	(731,486)	אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב
(666,096)	1,210	-	181,805	(849,111)	
<u>(1,681,194)</u>	<u>1,149</u>	<u>-</u>	<u>(101,746)</u>	<u>(1,580,597)</u>	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	שינויים שאינם במזומנים		תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2018	
	שערך והפרשי שער	ריבית לשלם			
	אלפי ש"ח				
(731,486)	(482)	-	91,583	(822,587)	אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב
(849,111)	2,320	139	(175,159)	(676,411)	
<u>(1,580,597)</u>	<u>1,838</u>	<u>139</u>	<u>(83,576)</u>	<u>(1,498,998)</u>	

י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

1. כללי:

(א) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9'ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(ב) הגדרות

- | | | |
|---|---|-------------|
| י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ. | - | החברה |
| כהגדרתה בכללי החשבונאות המקובלים, וכן חברה אשר החברה מחזיקה בה בשליטה משותפת ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני; | - | חברה כלולה |
| חברה שדוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה; | - | חברה מאוחדת |
| חברה מאוחדת או חברה כלולה; | - | חברה מוחזקת |

(ג) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

1. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
2. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
3. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
4. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
5. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
6. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
7. יתרות הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

2. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,716	11,579
102,568	99,458
<u>119,284</u>	<u>111,037</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
 פקדונות לזמן קצר
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

3. פקדונות מוגבלים בשימוש:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>28,184</u>	<u>21,418</u>

פקדונות המוחזקים על ידי הישות ואינם זמינים לשימוש על ידה

4. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני פדיון של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימי מזומנים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

						שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע
סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-3 חודשים	עד חודש	
אלפי ש"ח						%
215,681	763	42,691	46,169	62,098	63,960	פריים +
962,414	-	578,460	218,732	14,250	150,972	1%-0.4%
718,780	99,650	444,694	172,555	1,204	677	4.15%-2.7%
1,896,875	100,413	1,065,845	437,456	77,552	215,609	

216,445	609	55,643	34,152	55,080	70,961	2018
669,297	32,000	373,417	193,880	-	70,000	מכשירים שאינם נושאי ריבית
911,300	189,564	529,166	190,488	1,203	879	פריים +
<u>1,797,042</u>	<u>222,173</u>	<u>958,226</u>	<u>418,520</u>	<u>56,283</u>	<u>141,840</u>	1.45%-0.4%
						מכשירים נושאי ריבית משתנה
						מכשירים נושאי ריבית קבועה
						סה"כ

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

5. מסים על הכנסה:

(א) יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	הוכר בהון- השפעת כניסה לתוקף של IFRS 15	יתרה ליום 1 בינואר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,652	-	1,998	-	13,654	הפרשי עיתוי
2	-	-	-	2	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
3,514	-	1,079	-	2,435	חובות מסופקים
(6,110)	-	8,724	-	(14,834)	הפרשות
-	1,101	(1,101)	-	-	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות
8,128	3,957	-	-	4,171	הפסדים אקטואריים
(1,020)	-	(423)	-	(597)	הפרשי שער משותפות רומניה
20,166	5,058	10,277	-	4,831	הפרשי שער בגין שטרי הון
					סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	הוכר בהון- השפעת כניסה לתוקף של IFRS 15	יתרה ליום 1 בינואר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,654	-	6,611	-	7,043	הפרשי עיתוי
2	-	(1)	-	3	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
2,435	-	(1,109)	-	3,544	חובות מסופקים
(14,834)	-	(6,429)	(40,825)	32,420	הפרשות
-	(926)	926	-	-	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות
4,171	(1,206)	-	-	5,377	הפסדים אקטואריים
(597)	-	6	-	(603)	הפרשי שער משותפות רומניה
4,831	(2,132)	4	(40,825)	47,784	הפרשי שער בגין שטרי הון
					סה"כ

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,831	20,166

בנכסים לא שוטפים - נכסי מסים נדחים

(ב) הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,316	24,013

השקעות בחברות מוחזקות

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מוחזקות אינם חייבים במס.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

5. מסים על הכנסה: (המשך)

(ג) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,586	43,471	52,360
(12)	(1,955)	629
38,574	41,516	52,989
(5,538)	(4)	(10,277)
1,097	-	-
(4,441)	(4)	(10,277)
34,133	41,512	42,712

מסים שוטפים

הוצאות מסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות
סה"כ מסים שוטפים

מסים נדחים

הכנסות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם
של הפרשים זמניים
התאמות מסים נדחים בגין שינוי שיעור המס
סה"כ מסים נדחים

סה"כ הוצאות מס

(ד) מסים על הכנסה שהוכרו ישירות בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(2,132)	5,058
(2,132)	5,058

מסים נדחים

הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
סה"כ מסים על הכנסה שהוכרו בהון

(ה) יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,112	22,051

התחייבות מיסים שוטפים

(ו) מידע נוסף

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

החוק לתיקון פקודת מס הכנסה

שיעור מס החברות אשר חל לפני התיקון לפקודת מס הכנסה היה 24%.
החל מתאריך 1.1.2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(א) יתרות שוטפות

לחברה יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות הכלולות בסעיף ספקים בסך 480,000 אלפי ש"ח.

(ב) שטרי הון

בשנת 2019 העמידה החברה לחברות מוחזקות שטרי הון ללא ריבית בסך של 5,130 אלפי אירו.

(ג) ערבויות

החברה ערבה לקיום התחייבויותיה של חברת בריק נורני בע"מ כלפי ספקיה בסכום של 0.8 מיליון ש"ח.

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2019

חלק חמישי

דיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(בא):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יגאל דמרי, מנהל כללי;
2. שאר חברי ההנהלה: נורית טואיטו, משנה למנכ"ל ומנהלת כספים; אביב סגס, סמנכ"ל ארגון ושיטות; חזי דמרי, סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה; איריס דמרי, סמנכ"ל לקוחות; שלמה חורי, סמנכ"ל תפעול.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2019 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2019 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 מרץ 2020

תאריך

חתימה

יגאל דמרי, מנכ"ל

הצהרת מנהלים - הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, נורית טואיטו, מצהירה כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 מרץ 2020

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, מנהלת הכספים